

Progetto di scissione parziale proporzionale della

“Associazione Villa San Fermo - ONLUS”

a favore della “ Immobiliare SMAG s.r.l.”

&&&

Al fine di separare il comparto produttivo di servizi socio sanitari dal comparto immobiliare, la **Associazione Villa San Fermo – ONLUS (di seguito “Associazione”)** ritiene opportuno apportare l’attività immobiliare a favore della società beneficiaria di nuova costituzione **Immobiliare SMAG s.r.l.**

Si intende perseguire tale scopo mediante una scissione parziale proporzionale, a seguito della quale la suddetta società beneficiaria di nuova costituzione eserciterà l’attività immobiliare, mentre la **Associazione** scindenda continuerà la propria attività di servizi socio sanitari.

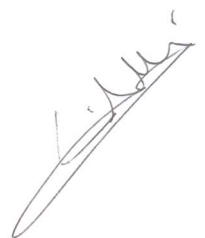
1. Le entità legali partecipanti alla scissione

- La **Associazione**, con sede sociale in Milano Piazza dei Piccoli Martiri, 5, svolge attività di assistenza sociale e socio-sanitaria mediante la gestione diretta di case di riposo in Lombardia. E’ una associazione dotata di personalità giuridica, riconosciuta, iscritta nel Registro delle persone giuridiche presso la Regione Lombardia al n. 759, al REA presso la Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi al n.1703563 e all’Anagrafe delle Onlus.

Tutti i beni e diritti dell’Associazione fanno parte dell’impresa destinata all’esercizio dell’attività socio sanitaria, incluso il compendio immobiliare. Non vi sono beni e diritti che appartengano alla cosiddetta sfera istituzionale ed estranei alla sfera imprenditoriale.

L’Associazione, in conseguenza del prospettato venir meno del regime fiscale previsto per le ONLUS, ha deliberato per tempo la trasformazione in impresa sociale con la decisione di differire l’efficacia della trasformazione alla data dell’iscrizione dell’ente nel Registro del Terzo Settore (RUNTS), iscrizione che sarà attuata nel corso dell’esercizio successivo a quello nel corso del quale sopravverrà il termine del regime fiscale previsto per le ONLUS.

Anche in forza di tale deliberazione non verrà meno l’organizzazione di



impresa destinata all'esercizio dell'attività socio sanitaria, ad oggi svolta in regime di ONLUS, e di conseguenza la scissione qui descritta non ha, in termini generali, carattere devolutivo del patrimonio della Associazione ONLUS.

Nello specifico, poiché la scissione ha lo scopo di scorporare il compendio immobiliare dal patrimonio dell'impresa di gestione dei servizi socio sanitari, poiché inoltre il compendio immobiliare era già presente nel patrimonio dell'ente anteriormente alla assunzione della qualifica di ONLUS, anche lo scorporo del compendio immobiliare non ha carattere devolutivo del patrimonio dell'Associazione ONLUS ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 4 dicembre 1997 n. 460.

L'Associazione ritiene opportuno dividere le attività esercitate e così scindere parte del suo patrimonio e dare vita alla:

- “ **Immobiliare SMAG s.r.l.**”, con sede in Milano (MI), Viale Piceno, 6, con capitale sociale di Euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero).

La **Immobiliare SMAG s.r.l.**, risulta quindi essere la società beneficiaria dell'attività immobiliare e della relativa parte del patrimonio della Associazione.

Come accennato, la finalità dell'operazione è quella di riorganizzare l'attività d'impresa, separando l'attività di gestione immobiliare da quella socio sanitaria di gestione della casa di riposo. La costituzione di due entità, ognuna preposta ad una specifica attività consentirà un'allocatione ottimale degli *assets* materiali ed immateriali che potranno essere meglio valorizzati nei confronti di terzi, al fine di acquisire risorse economico – finanziarie mirate allo sviluppo delle singole attività o di particolari progetti, anche coinvolgendo nuovi *partners* nelle specifiche attività d'interesse.

La scissione sarà attuata come di seguito descritto:

1. separando l'attività immobiliare da quella socio sanitaria;
2. i valori dei cespiti “trasmessi” alla beneficiaria sono rappresentati dai costi storici presenti nel bilancio dell'Associazione scissa (come di seguito indicato);
3. le motivazioni economiche sono costituite dall'ottimizzazione e migliore controllo della redditività delle due attività e dal migliore sviluppo delle



stesse;

4. l'operazione non è preordinata alla successiva cessione delle partecipazioni societarie nella beneficiaria, allo scopo di spostare la tassazione dei beni di primo grado ai beni di secondo grado (quote di partecipazione) soggetti al meno oneroso regime di tassazione delle plusvalenze di carattere finanziario;
5. l'operazione non è preordinata a trasferire il controllo della società scissa ad eventuali nuovi soci.

Si evidenzia pertanto come la presente operazione sia caratterizzata dalla mancanza di qualsivoglia vantaggio di natura esclusivamente fiscale. L'obiettivo dell'operazione, infatti, è quello di ottimizzare anche la gestione del compendio immobiliare, alleggerendo al contempo il rischio d'impresa in capo alla Associazione scissa. Gli elementi patrimoniali oggetto di scissione passeranno alla beneficiaria in continuità dei valori contabili. Infine, cosa più importante, non è prevista nel breve termine alcuna alterazione della compagine societaria, sia nella Associazione scissa sia nella beneficiaria.

Da notare che, nel caso specifico:

- (i) il valore del compendio immobiliare compreso nel ramo scisso, già presente nel patrimonio dell'Associazione prima della assunzione della qualifica di ONLUS, sarà trasferito alla beneficiaria in regime di continuità dei valori contabili e fiscali riconosciuti;
- (ii) per eseguire la scissione è stata richiesta, oltre alla stima del valore del compendio immobiliare scindendo, anche la relazione di stima complessiva dell'attivo e del passivo che compongono il ramo oggetto di scissione, ai sensi dell'art.2343 e art.2465 cod. civ., così come integrati dalle disposizioni dell'art. 2500-*octies* cod. civ. e dell'art. 223-*octies* delle disposizioni di attuazione cod. civ. e dalle norme istitutive del Registro del Terzo Settore (RUNTS). Nella scissione è infatti da ritenere compresa una trasformazione evolutiva da associazione riconosciuta a società a

responsabilità limitata.

2. Atto costitutivo e statuto della società beneficiaria. Statuto dell'Associazione

A seguito della scissione la **Associazione** continuerà ad esistere.

In sede di approvazione del Progetto di scissione l'Associazione approverà una precisazione dello scopo, al fine di introdurre una stretta limitazione della sua attività al solo territorio della Regione Lombardia, con esclusione anche della sola possibilità di operare al di fuori di esso.

Ai sensi dell'art. 2506 – *bis* c.c., si riporta nell'Allegato A al presente Progetto di scissione lo statuto dell'Associazione comprendente la detta precisazione al primo comma dell'articolo 2.

Ai sensi dell'art. 2506 – *bis* c.c., si riporta nell'Allegato B al presente Progetto di scissione lo statuto della neo - costituenda società beneficiaria **Immobiliare SMAG s.r.l.**

La società sarà amministrata da un consiglio di amministrazione composto di due componenti, in carica fino a dimissioni o revoca, in persona di:

Galbiati Greta nata a Merate il 27 ottobre 1982 residente in Vedano al Lambro Via Tagliamento, 17, CF GLBGRT82R67F133W, che sarà nominata Presidente della società costituenda;

Galbiati Marianna Martina nata a Merate il 24 agosto 1979 residente in Osnago via Manzoni, 24, CF GLBMNN79M64F133P, che sarà nominata amministratore della società costituenda;

3. Rapporto di concambio e conguagli in denaro

Agli associati della **Associazione** scindenda verrà assegnato in pari quote il capitale sociale della società **Immobiliare SMAG s.r.l.**

Il capitale sociale della neo – costituenda società sarà attribuito in misura paritetica ai soci partecipanti, in linea con quanto già avviene per la loro partecipazione al capitale della **Associazione** scindenda, pertanto con metodo proporzionale.

4. Modalità di assegnazione delle quote della società beneficiaria

Le quote della beneficiaria saranno assegnate alla data di efficacia



della scissione alla sua iscrizione nel Registro delle Imprese.

5. Data di decorrenza della partecipazione agli utili delle partecipazioni nella società beneficiaria Immobiliare SMAG s.r.l. assegnate ai soci della Associazione scissa.

Le partecipazioni nella società **Immobiliare SMAG s.r.l.** avranno godimento regolare dalla data di efficacia della scissione, di cui al successivo punto 6.

6. Data di effetto della scissione

La scissione avrà efficacia, ai sensi dell'art. 2506-*quater* c.c., dalla data di iscrizione dell'atto di scissione presso l'Ufficio del Registro delle Imprese in cui è iscritta la società beneficiaria o dalla data successiva indicata nell'Atto di scissione.

7. Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci

Non sussistono categorie di associati o soci con trattamento particolare privilegiato.

8. Vantaggi particolari a favore degli amministratori

Non sussistono benefici o vantaggi particolari per gli amministratori della Associazione scissa e della società beneficiaria della scissione.

9. Elementi patrimoniali - conguagli

Il Patrimonio netto contabile dell'Associazione al 31.12.2022 ammonta ad € 1.845.933 complessivi, di cui fondo di dotazione € 1.415.460, riserve € 355.845, avanzo 2022 € 74.628; le riserve sono al netto della perdita dell'esercizio 2021 di € 272.807. Il fondo di dotazione è stato costituito con risorse conferite dagli associati.

Il Patrimonio netto contabile dell'Associazione al 31.12.2007, data di chiusura dell'ultimo esercizio precedente l'iscrizione dell'Associazione nell'anagrafe delle ONLUS, ammontava ad € 1.148.806 complessivi, di cui fondo di dotazione € 1.415.460 e perdite di esercizi precedenti € 384.306, queste ultime al lordo dell'avanzo dell'esercizio 2007 di € 117.652. Le perdite nette ammontavano pertanto a € 266.654.



Ai fini della scissione si procede alla riduzione del fondo di dotazione della **Associazione** scindenda per € 1.148.806, in misura uguale al patrimonio netto contabile esistente nel bilancio al 31.12.2007, data di chiusura dell'ultimo esercizio precedente l'iscrizione dell'Associazione nell'anagrafe delle ONLUS. Il fondo di dotazione dell'Associazione dopo la scissione passa pertanto ad € 266.654.

Non vengono ridotte riserve esistenti nel bilancio dell'Associazione al 31.12.2022, che rimangono pertanto iscritte nel loro importo di € 355.845, cui si aggiunge l'avanzo di gestione 2022 di € 74.628.

Non vengono per conseguenza intaccate risorse esistenti e iscritte nel bilancio dell'Associazione ante scissione, costituite con gli utili generati nel corso del periodo di iscrizione dell'Associazione nell'anagrafe delle ONLUS.

La riduzione del patrimonio contabile della Associazione scindenda, attinto dal fondo di dotazione conferito dai soci, ammonta pertanto complessivamente ad € 1.148.806, tanto da dotare la costituenda Immobiliare SMAG s.r.l. del capitale sociale iniziale di € 11.000 oltre a riserve (di scissione) di € 1.137.806, aventi anch'esse natura di capitale.

In particolare, ai sensi del primo comma dell'art. 2506-*bis* c.c., gli elementi patrimoniali dell'Associazione trasferiti alla beneficiaria **Immobiliare SMAG s.r.l.** sono esclusivamente i seguenti:

ATTIVO		PASSIVO	
TERRENI e FABBRICATI	€ 5.861.010	FONDO AMMORTAMENTO	€ 3.012.508
		DEBITI	€ 1.699.696
		CAPITALE	€ 1.148.806
TOTALE	€ 5.861.010	TOTALE	€ 5.861.010

In particolare:

Terreni e fabbricati: € 5.861.010, Fondo ammortamento € 3.012.508,

Valore netto contabile € 2.848.501

Trattasi di intero edificio di cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto, costituente la sede della Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) San Francesco d'Assisi in Milano, piazza dei Piccoli



Martiri n° 5. La R.S.A. non è una struttura ospedaliera, ma è destinata all'accoglienza di anziani anche non autosufficienti. Nel fabbricato trovano posto, oltre ai servizi accessori, 74 posti letto suddivisi in 24 camere doppie e 26 camere singole. La struttura sanitaria risulta accreditata dalla regione Lombardia per tutti i 74 posti letto disponibili.

Le unità immobiliari sono così iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- Foglio 146, particella 472, categoria D/2, classe unica, rendita catastale € 67.046,00, piano T-1-2-3-4-5.

Il valore contabile netto dei terreni e fabbricati è stato nella sostanza confermato dalla valutazione eseguita da un esperto indipendente, perito edile industriale Roberto Tognon, espressa nella Relazione di stima giurata in data 9 dicembre 2022.

Debiti: rappresentano i debiti, essenzialmente per finanziamenti bancari, che saranno trasferiti dall'Associazione alla costituenda società a responsabilità limitata al seguito del compendio immobiliare e al servizio dell'operazione di scissione.

Per effetto dell'assunzione del debito da parte della costituenda società a responsabilità limitata la Associazione risulterà alleggerita per pari importo, con effetto di riduzione degli interessi passivi e miglioramento della posizione finanziaria netta complessiva.

Sono espressi al valore nominale che coincide con il valore contabile.

Patrimonio netto: come evidenziato nei punti precedenti, ai fini della scissione si è ridotto solo il fondo di dotazione dell'Associazione che manterrà comunque un proprio patrimonio positivo per l'esercizio dell'attività associativa.

Capitale e riserve saranno ricostituiti nel bilancio della costituenda società beneficiaria rispettivamente per € 11.000 a titolo di capitale sociale e per la differenza di € 1.137.806 a titolo di riserva di scissione.

Non sono previsti conguagli in denaro.

10. Criteri di distribuzione delle quote della società beneficiaria

I soci della Associazione scissa riceveranno in proporzione alla loro partecipazione nella Associazione e in egual misura quote di partecipazione della società **Immobiliare SMAG s.r.l.**, così come indicato nei punti precedenti.



Allegato A – Nuovo Statuto dell’Associazione contenente la modifica dell’oggetto sociale.
Allegato B – Statuto della costituenda società S.r.l.

Milano, lì 15.09.2023

Il Presidente del consiglio di amministrazione

Galbiati Siro Isidoro

