

1. Premessa

La società intende realizzare una scissione totale nelle seguenti società beneficiarie preesistenti:

- "<...>(B)" Industriale S.p.A., società controllante, con sede in <...>, operante nel settore <...> cui viene trasferito il ramo aziendale relativo alla produzione di detti beni;
- "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A., con sede in <...>, operante nel settore della compravendita e della locazione immobiliare, cui viene trasferito il ramo aziendale relativo alla gestione delle unità immobiliari di proprietà locate a terzi.

2. Illustrazione e giustificazione del profilo giuridico dell'operazione

L'operazione sarà realizzata in ossequio alla disciplina civilista vigente relativa alle scissioni.

In particolare si è provveduto ad ottenere la nomina da parte del Presidente del Tribunale di Milano dell'esperto comune previsto dall'art. 2504-*novies* c.c. per l'espressione di un giudizio di congruità sul rapporto di cambio proposto.

Si è poi già provveduto, così come richiesto dall'art. 2504-*octies*, al deposito del progetto di scissione presso il registro delle imprese di <...>.

Tale documento sarà sottoposto alla approvazione delle assemblee delle società partecipanti alla scissione. In tale sede le assemblee delle beneficiarie "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A. e "<...>(B)" Industriale S.p.A. dovranno deliberare altresì un aumento di capitale da riservare esclusivamente ai soci di "<...>(A)" S.p.A. ai fini del concambio delle azioni di detta società che verranno annullate per effetto della scissione.

A seguito dell'assunzione di dette delibere e delle relative formalità di pubblicazione si procederà alla stipula dell'atto di scissione non prima del termine dei due mesi previsto dall'art. 2504-*novies* c.c.

3. Illustrazione e giustificazione del profilo economico dell'operazione

La scissione proposta persegue la duplice finalità di trasferire in capo alla beneficiaria controllante, "<...>(B)" Industriale S.p.A., il ramo industriale attinente alla produzione di <...> di concentrare in capo alla beneficiaria esterna al Gruppo, "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A., la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà locato a terzi, in quanto non utilizzato nell'attività industriale. Il trasferimento in capo a "<...>(B)" Industriale S.p.A. della produzione di <...> è volto a conseguire un maggior grado di efficienza operativa ed una migliore organizzazione aziendale che si dovrebbero realizzare a seguito dell'integrazione delle due produzioni. Analogamente, il trasferimento degli immobili locati a terzi a "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A., che già gestisce un rilevante complesso immobiliare, dovrebbe consentire il conseguimento di economie aziendali e, in particolare, un significativo contenimento dei costi di amministrazione e di manutenzione degli stabili.

4. Criteri di determinazione del rapporto di cambio e valore effettivo del patrimonio trasferito alle società beneficiarie

La determinazione del rapporto di cambio è stata operata sulla base dei valori dei

capitali economici delle società coinvolte nella scissione. A tal fine:

- il capitale economico della Vostra società, quantificato in euro <...>, è stato determinato come somma dei valori economici dei due rami aziendali di cui si compone l'impresa, il ramo industriale, valutato in euro <...>, e quello immobiliare, valutato in euro <...>;
- il valore economico del ramo industriale, pari a euro <...>, è stato determinato sulla base del "metodo misto di stima autonoma del goodwill" ed è stato successivamente assoggettato a riscontri di congruità e di ragionevolezza con l'ausilio di criteri complementari di tipo sintetico. In particolare, a tal fine sono stati utilizzati i "metodi di controllo" costituiti da <...>. Tali criteri hanno condotto a quantificare il patrimonio netto rettificato e l'avviamento del ramo aziendale in valutazione, rispettivamente, in euro <...> mila ed in euro <...> mila;
- il valore economico del ramo immobiliare, pari a euro <...>, è stato determinato sulla base del "metodo patrimoniale semplice", con la conseguenza che nessun valore è stato attribuito all'avviamento;
- il valore economico di "<...>(B)" Industriale S.p.A. è stato determinato in euro <...> mila sulla base del "metodo misto di stima autonoma del goodwill" e degli stessi riscontri di congruità e di ragionevolezza di cui già si è detto in precedenza. Tali criteri hanno condotto a quantificare il patrimonio netto rettificato e l'avviamento di detta impresa rispettivamente in euro <...> mila e euro <...> mila;
- il valore economico di "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A. è stato determinato in euro <...> mila milioni sulla base del "metodo patrimoniale semplice", con la conseguenza che anche in questo caso nessun valore è stato attribuito all'avviamento.

In funzione delle valutazioni dei capitali economici dianzi indicate, del capitale sociale e del valore nominale di ciascuna azione delle tre società coinvolte nella scissione e dell'impegno assunto dalla controllante "<...>(B)" Industriale SpA di non modificare la propria percentuale di partecipazione in "<...>(A)" S.p.A., i rapporti di cambio risultano così determinati:

- "<...>(B)" Industriale S.p.A. dovrà emettere 14.000 azioni da assegnare proporzionalmente a tutti i soci di "<...>(A)" S.p.A., con l'unica esclusione della stessa "<...>(B)" Industriale S.p.A., a fronte dell'annullamento di 128.000 azioni di "<...>(A)" S.p.A. dagli stessi possedute, con un conseguente rapporto di cambio di 7 azioni di "<...>(B)" Industriale S.p.A. ogni 16 azioni di "<...>(A)" S.p.A. possedute da ciascuno dei soci di minoranza;
- "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A. dovrà emettere 96.000 azioni da assegnare proporzionalmente a tutti i soci di "<...>(A)" S.p.A., a fronte dell'annullamento di tutte le 160.000 azioni complessivamente possedute dagli stessi, con un conseguente rapporto di cambio di 3 azioni di "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A. ogni 5 azioni di "<...>(A)" S.p.A..

5. Difficoltà di valutazione

Nella determinazione dei rapporti di cambio non si sono incontrate particolari difficoltà di valutazione in quanto:

- le determinazioni del valore economico del ramo immobiliare di "<...>(A)" S.p.A. e del capitale economico di "<...>(Z)" Immobiliare S.p.A. sono state compiute

agevolmente sulla base dei valori correnti degli immobili di proprietà di dette società facilmente rilevabili sul mercato;

- le determinazioni del valore economico del ramo industriale di "<...>(A)" S.p.A. e del capitale economico di "<...>(B)" Industriale S.p.A. risultano reciprocamente coerenti in quanto, operando le due aziende in settori contigui, è stato possibile applicare identiche metodologie ad entrambe le valutazioni nonché identici valori alle variabili (tasso di rendimento, durata del soprareddito).

6. Criteri di distribuzione delle azioni delle società beneficiarie

Il criterio prescelto per la distribuzione ai soci di "<...>(A)" S.p.A. delle azioni di nuova emissione delle società beneficiarie è quello "proporzionale". Conseguentemente, tutti i soci di "<...>(A)" S.p.A. parteciperanno proporzionalmente ad entrambe le società beneficiarie, fatta eccezione, evidentemente, come già indicato in precedenza, per le azioni emesse dalla controllante "<...>(B)" Industriale S.p.A., riservate proporzionalmente ai soli soci di minoranza di "<...>(A)" S.p.A..

Il consiglio di amministrazione

<...>