

# BILANCIO PRO-FORMA AL 31-12-2021

---

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

*Denominazione:* **IMPIANTI S.P.A.**

*Sede:* VIA DELLA VALLE 46/A, 20841 CARATE  
BRIANZA (MB)

*Capitale sociale:* 120.000

*Capitale sociale interamente versato:* si

*Codice CCIAA:* MB

*Partita IVA:* 01989510134

*Codice fiscale:* 01989510134

*Numero REA:* 1458693

*Forma giuridica:* SOCIETA' PER AZIONI

*Settore di attività prevalente (ATECO):* 46.52.09

*Società in liquidazione:* no

*Società con socio unico:* no

*Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:* no

*Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:*

*Appartenenza a un gruppo:* no

*Denominazione della società capogruppo:*

*Paese della capogruppo:*

*Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:*

---

# Sommario

1. Premessa
2. Descrizione dell'Operazione
3. Stato Patrimoniale pro-forma di IMPIANTI S.p.A.
4. Conto Economico pro-forma di IMPIANTI S.p.A.
5. Note esplicative al Bilancio pro-forma di IMPIANTI S.p.A.

## 1. Premessa

Nel presente documento è riportato il prospetto relativo allo Stato Patrimoniale e al Conto Economico pro-forma alla data del 31 dicembre 2021 e le relative note esplicative per la loro predisposizione. Il prospetto pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2021 è stato predisposto con la finalità di riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione di scissione parziale. In data 21/03/2022 con atto del notaio Roberto Battiloro Repertorio n. 6817/5994, Registrazione n.23444 del 24/03/2022 Impianti S.p.A. ha deliberato di addivenire alla scissione parziale e proporzionale della società mediante assegnazione ad una costituenda società a responsabilità limitata che sarà denominata "WALL I S.r.l.". Con l'atto di scissione verrà trasferito nella società beneficiaria il ramo "immobiliare" di proprietà di Impianti S.p.A. Per la redazione del prospetto pro-forma è stato utilizzato il bilancio di esercizio, come formulato dall'organo amministrativo ed approvato dall'assemblea dei soci con riferimento alla data del 31/12/2021.

### Principi contabili di riferimento

Il prospetto pro-forma è stato predisposto partendo dal bilancio di esercizio di Impianti S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, predisposto in conformità ai principi contabili OIC nonché dalle scritture di rettifica pro-forma ad esso applicate.

### Criteri generali di redazione del bilancio pro-forma

Il prospetto pro-forma è ottenuto apportando ai dati consuntivi appropriate rettifiche proforma. In considerazione delle diverse finalità di tale prospetto rispetto a quelle di un bilancio e poiché gli effetti sono calcolati in modo diverso con riferimento allo stato patrimoniale e al conto economico, detto prospetto pro-forma va letto e interpretato separatamente nella consapevolezza che il prospetto, per le specifiche modalità con le quali è stato redatto, non garantisce i collegamenti contabili usualmente riscontrabili tra conto economico e stato patrimoniale.

I dati pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili e misurabili in modo oggettivo di tali operazioni straordinarie, senza tenere conto degli effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche della Direzione, aventi un'elevata componente di discrezionalità, sulle decisioni operative conseguenti alle medesime operazioni.

## 2. Descrizione dell'Operazione

Come descritto nel paragrafo precedente il prospetto pro-forma redatto alla data del 31 dicembre 2021 riflette retroattivamente gli effetti dell'operazione di scissione parziale della società Impianti S.p.A., ai sensi dell'art. 2506-bis e dell'art. 2501-ter del Codice Civile, in favore di una società di nuova costituzione denominata "WALL I S.r.l.". Tale operazione è stata formalizzata in data 21/03/2022 con atto del notaio Roberto Battiloro Repertorio n. 6817/5994, Registrazione n.23444 del 24/03/2022 ed ha previsto il trasferimento alla Società beneficiaria degli asset immobiliari "no core" di proprietà della Impianti S.p.A..

Gli elementi patrimoniali attivi e passivi della Società scissa che si è deliberato di assegnare alla società beneficiaria sono di seguito esposti:

## Attività

### TERRENI E FABBRICATI

AREE FABBRICABILI		EURO 96.512,75
FABBRICATI IND.LI E COMM. LI	EURO 1.054.779,27	
FONDO AMM.TO FABBRICATI IND.LI E COMM.LI	EURO (241.744,45)	
		EURO 813.034,82
<b><u>RISCONTI ATTIVI</u></b>		<u>EURO 79.589,70</u>
<b>TOTALE</b>		<b>EURO 989.137,27</b>

## Passività

### MUTUI PASSIVI

Mutuo BNL		EURO 224.739,80
<b>TOTALE</b>		<b>EURO 224.739,80</b>

- Immobili di proprietà di Impianti presenti nella sopra riportata situazione patrimoniale, che verranno trasferiti alla Società Beneficiaria:
  - porzione di fabbricato adibita ad appartamento, sita al primo piano della scala A, distinta con il numero interno 1B, nel Comune di Roma, Via del Viminale n. 38, identificata al Catasto Fabbricati al fg. 488, mapp. 175, sub 513;
  - porzione di fabbricato adibita a ufficio, locale deposito, ripostiglio e posto auto, sita al piano interrato e secondo piano, nel Comune di Carate Brianza, Via della Valle n.ri 46/A e 46/B, identificata al Catasto Fabbricati al fg. 19, mapp. 4, sub 19, 20, 23, 25, 27, 32, 702, 708, 709;
  - aree pertinenziali circostanti il predetto fabbricato nel Comune di Carate Brianza, identificate al Catasto Terreni al fg. 19, mapp. 591, 631, 633, 635, 636, 637 e 638 (in comproprietà in ragione di 14/1000).
- Contratto di locazione finanziaria n. 1160045/1 tra Alba Leasing S.p.A. e Impianti S.p.A. sottoscritto in data 02/11/2020 avente ad oggetto la porzione di fabbricato adibita ad appartamento residenziale sita al primo piano della scala A, distinta con il numero interno 1°, nel Comune di Roma, Via del Viminale n. 38 identificata al Catasto Fabbricati al fg. 488, mapp. 175, sub. 10.
- Contratto di mutuo n. 6165498 tra Impianti S.p.A. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sottoscritto in data 30/09/2021, con atto a rogito notaio Roberto Battiloro, per un importo complessivo di Euro 230.000.000.

Ai fini della scissione non si è reso necessario procedere alla riduzione del capitale sociale di Impianti che rimane pertanto pari ad Euro 120.000 in quanto la riduzione del patrimonio verificatosi in capo a quest'ultima ha intaccato solo le riserve, tenuto conto del risultato di esercizio 2021.

Per effetto della scissione, verrà pertanto trasferito alla Società Beneficiaria un patrimonio netto nella misura fissa di Euro 764.397,47.

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 relative voci interessate e troveranno esatta compensazione con le riserve disponibili e quindi è possibile che il patrimonio netto di Impianti trasferito alla Società Beneficiaria possa variare rispetto a quanto indicato nel Progetto di Scissione.

### 3. Stato patrimoniale pro-forma IMPIANTI S.P.A.

	31-12-2021	Rettifiche pro-forma	31-12-2021 pro-forma
<b>Stato patrimoniale</b>			
<b>Attivo</b>			
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati (1)	909.548	(909.548)	-
2) impianti e macchinario	3.682	-	3.682
3) attrezzature industriali e commerciali	1.586	-	1.586
4) altri beni	33.217	-	33.217
Totale immobilizzazioni materiali	948.033	(909.548)	38.485
III - Immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni in			
a) imprese controllate	1.326	-	1.326
Totale partecipazioni	1.326	-	1.326
2) crediti			
a) verso imprese controllate			
esigibili oltre l'esercizio successivo	57.938	-	57.938
Totale crediti verso imprese controllate	57.938	-	57.938
d-bis) verso altri			
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.035	-	6.035
Totale crediti verso altri	6.035	-	6.035
Totale crediti	63.973	-	63.973
Totale immobilizzazioni finanziarie	65.299	-	65.299
Totale immobilizzazioni (B)	1.013.332	(909.548)	103.784
<b>C) Attivo circolante</b>			
I - Rimanenze			
4) prodotti finiti e merci	692.590	-	692.590
Totale rimanenze	692.590	-	692.590
II - Crediti			
1) verso clienti			
esigibili entro l'esercizio successivo	1.998.035	-	1.998.035
Totale crediti verso clienti	1.998.035	-	1.998.035
5-bis) crediti tributari			
esigibili entro l'esercizio successivo	237.573	-	237.573
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.556	-	48.556
Totale crediti tributari	286.129	-	286.129
5-quater) verso altri			

	31-12-2021	Rettifiche pro- forma	31-12-2021 pro- forma
esigibili entro l'esercizio successivo	254.363	-	254.363
Totale crediti verso altri	254.363	-	254.363
Totale crediti	2.538.527	-	2.538.527
<b>IV - Disponibilità liquide</b>			
1) depositi bancari e postali	1.179.421	-	1.179.421
3) danaro e valori in cassa	93	-	93
Totale disponibilità liquide	1.179.514	-	1.179.514
Totale attivo circolante (C)	4.410.632	-	4.410.632
<b>D) Ratei e risconti (2)</b>	104.530	(79.589)	24.941
<b>Totale attivo</b>	5.528.494	(989.137)	4.539.357
<b>Passivo</b>			
<b>A) Patrimonio netto</b>			
I - Capitale	120.000	-	120.000
IV - Riserva legale	24.000	-	24.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate			
Riserva straordinaria (3)	596.418	(596.418)	-
VIII Utili (perdite) portati a nuovo (3)	-	(101.803)	(101.803)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio (3)	559.704	(66.176)	493.528
Totale patrimonio netto	1.300.122	(764.397)	535.724
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>			
4) altri	30.276	-	30.276
Totale fondi per rischi ed oneri	30.276	-	30.276
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	391.806	-	391.806
<b>D) Debiti</b>			
4) debiti verso banche			
esigibili entro l'esercizio successivo (4)	587.226	(21.279)	565.947
esigibili oltre l'esercizio successivo (4)	232.144	(203.461)	28.683
Totale debiti verso banche	819.370	(224.740)	594.630
5) debiti verso altri finanziatori			
esigibili entro l'esercizio successivo	5.643	-	5.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.408	-	3.408
Totale debiti verso altri finanziatori	9.051	-	9.051
6) acconti			
esigibili entro l'esercizio successivo	5.059	-	5.059
Totale acconti	5.059	-	5.059

	31-12-2021	Rettifiche pro- forma	31-12-2021 pro- forma
7) debiti verso fornitori			
esigibili entro l'esercizio successivo	1.688.360	-	1.688.360
Totale debiti verso fornitori	1.688.360	-	1.688.360
12) debiti tributari			
esigibili entro l'esercizio successivo	366.097	-	366.097
Totale debiti tributari	366.097	-	366.097
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
esigibili entro l'esercizio successivo	51.181	-	51.181
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	51.181	-	51.181
14) altri debiti			
esigibili entro l'esercizio successivo	214.832	-	214.832
Totale altri debiti	214.832	-	214.832
Totale debiti	3.153.950	(224.740)	2.929.210
<b>E) Ratei e risconti</b>	652.340	-	652.340
<b>Totale passivo</b>	5.528.494	(989.137)	4.539.357

#### 4. Conto economico pro-forma IMPIANTI S.P.A.

	31-12-21	Rettifiche pro- forma	31-12-2021 pro- forma
<b>Conto economico</b>			
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.795.784	-	9.795.784
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	27.801	-	27.801
5) altri ricavi e proventi			
altri	355.692	-	355.692
Totale altri ricavi e proventi	355.692	-	355.692
Totale valore della produzione	10.179.277	-	10.179.277
<b>B) Costi della produzione</b>			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.398.335	-	5.398.335
7) per servizi	1.906.260	-	1.906.260
8) per godimento di beni di terzi (5)	102.925	129.468	232.393
9) per il personale			
a) salari e stipendi	939.896	-	939.896
b) oneri sociali	312.680	-	312.680
c) trattamento di fine rapporto	80.994	-	80.994
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-	-
Totale costi per il personale	1.333.570	-	1.333.570
10) ammortamenti e svalutazioni			

	31-12-21	Rettifiche pro- forma	31-12-2021 pro- forma
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali (6)	37.115	(22.146)	14.969
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	9.972	-	9.972
Totale ammortamenti e svalutazioni	47.087	(22.146)	24.941
13) altri accantonamenti	29.000	-	29.000
14) oneri diversi di gestione (7)	427.516	(12.147)	415.369
Totale costi della produzione	9.244.693	95.175	9.339.868
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	934.584	(95.175)	839.409
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
16) altri proventi finanziari			
d) proventi diversi dai precedenti			
altri	29		29
Totale proventi diversi dai precedenti	29		29
Totale altri proventi finanziari	29		29
17) interessi e altri oneri finanziari			
altri	12.058		12.058
Totale interessi e altri oneri finanziari	12.058		12.058
17-bis) utili e perdite su cambi	(657)		(657)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(12.686)		(12.686)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	921.898	95.175	826.772
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
imposte correnti (8)	350.318	(28.999)	321.319
imposte relative a esercizi precedenti	10.600		10.600
imposte differite e anticipate	1.276		1.276
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	362.194	(28.999)	333.195
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	559.704	(66.176)	493.528

## 5. Note esplicative al Bilancio pro-forma di IMPIANTI S.P.A.

### Ipotesi di base di presentazione

Il prospetto pro-forma è stato predisposto rettificando i dati storici della Società, al fine di riflettere gli effetti patrimoniali ed economici derivanti dall'operazione di scissione parziale degli asset immobiliari "no core" di Impianti S.p.A.. La presentazione dei dati pro-forma è predisposta su uno schema a colonne, al fine di rappresentare lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico pro-forma. Si precisa, inoltre, che tutte le informazioni riportate nel presente documento sono espresse in euro, salvo ove diversamente indicato.

### Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione dello Stato Patrimoniale pro-forma

Di seguito sono riportati i commenti alle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione dello Stato Patrimoniale pro-forma esposto nel precedente paragrafo. La prima colonna "31.12.2021" include lo stato patrimoniale chiuso al 31 dicembre 2021 di Impianti S.p.A.. La seconda colonna "Rettifiche pro-forma" include le seguenti informazioni o rettifiche derivanti esclusivamente dalla rappresentazione, retrodatata al 31 dicembre 2021, dell'operazione di scissione parziale descritta nei paragrafi precedenti effettuata in data 21 marzo 2022.

- Nota (1). La rettifica pari ad euro 909.548 fa riferimento ad Immobili di proprietà di Impianti che verranno trasferiti alla Società Beneficiaria.

- Nota (2). La rettifica pari ad euro 79.589 per sconto attivo fa riferimento al contratto di locazione finanziaria n. 1160045/1 tra Alba Leasing S.p.A. e Impianti S.p.A. sottoscritto in data 02/11/2020 avente ad oggetto la porzione di fabbricato adibita ad appartamento residenziale sita al primo piano della scala A, distinta con il numero interno 1°, nel Comune di Roma, Via del Viminale n. 38 identificata al Catasto Fabbricati al fg. 488, mapp. 175, sub. 10.

- Nota (3). Per effetto della scissione, verrà trasferito alla Società Beneficiaria un patrimonio netto nella misura fissa di Euro 764.397 utilizzando la riserva straordinaria per euro 596.418 e l'utile di esercizio 2021 per euro 66.176, nonché con l'iscrizione di una riserva negativa per euro 101.803, determinata per euro 167.979 dalla rettifica derivante dalla scissione al netto della rettifica sugli utili dell'esercizio pari a euro 66.176, come rappresentato nella tabella che segue:

A) Patrimonio netto	31-12-2021	Scissione	Variazione CE	31-12-2021 pro-forma
I - Capitale	120.000	-		120.000
IV - Riserva legale	24.000	-		24.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate				
Riserva straordinaria	596.418	(596.418)		-
IX Riserva pro-forma	-	(167.979)	66.176	(101.803)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	559.704		(66.176)	493.528
Totale patrimonio netto	1.300.122	(764.397)	-	535.724

- Nota (4). La rettifica pari a complessivi euro 224.740 riguarda il debito bancario residuo sul Contratto di mutuo n. 6165498 tra Impianti S.p.A. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sottoscritto in data 30/09/2021, con atto a rogito notaio Roberto Battiloro.

#### Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione del Conto Economico Pro-forma

- Nota (5). La rettifica pari ad euro 129.468 fa riferimento per euro 174.000 ai canoni di affitto pari ad euro 14.500 mensili calcolati sull'anno sugli immobili oggetto di cessione in favore della beneficiaria e per euro 44.532 ai minori costi connessi ai canoni di *leasing* sostenuti per l'immobile sito in Roma.

- Nota (6). La rettifica pari ad euro 22.146 fa riferimento alla quota annuale di ammortamento relativa agli immobili oggetto di cessione in favore della beneficiaria.

- Nota (7). La rettifica pari ad euro 12.147 fa riferimento all'IMU sugli immobili.

- Nota (8). La rettifica pari ad euro 28.999 fa riferimento a minori imposte correnti così determinate nel nuovo ammontare:

➤ EUR 262.297,91 a titolo di IRES



➤ EUR 59.021,84 a titolo di IRAP.



## **Impianti S.p.A.**

**Bilancio Pro-forma al 31 dicembre 2021**

**Relazione della società di revisione sui dati pro-forma**

---

## Relazione della società di revisione indipendente

All'Amministratore Unico della Società  
Impianti S.p.A.

### Relazione sull'esame della situazione patrimoniale e del conto economico pro-forma delle società Impianti S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2021

1. Abbiamo esaminato i prospetti relativi alla situazione patrimoniale ed al conto economico pro-forma corredati delle note esplicative delle Società Impianti S.p.A per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Tali prospetti derivano dai dati storici relativi al bilancio d'esercizio della Società Impianti S.p.a chiuso al 31 dicembre 2021 e dalle scritture di rettifica pro-forma ad esso applicate e da noi esaminate. Il bilancio d'esercizio della Società Impianti S.p.a chiuso al 31 dicembre 2021 è stato da noi assoggettato a revisione contabile volontaria a seguito è stata emessa la relazione in data 18 marzo 2022.

I prospetti pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente al 31 dicembre 2021 gli effetti dell'operazione di scissione parziale del ramo immobiliare di proprietà di Impianti S.p.a.

2. I prospetti della situazione patrimoniale e del relativo conto economico pro-forma, corredati delle note esplicative relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sono stati predisposti ai fini di quanto richiesto dall' articolo 14 del Regolamento Euronext Growth Milan.

L'obiettivo della redazione dello stato patrimoniale e del conto economico pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale della Società Impianti dell'operazione summenzionata, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 31 dicembre 2021 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, all'inizio dell'esercizio 2021. Tuttavia, va rilevato che qualora l'operazione di scissione parziale del ramo immobiliare fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei prospetti pro - forma compete all' amministratore della società Impianti S.p.A. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dall'Amministratore per la redazione dei prospetti pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre, è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella comunicazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.

4. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate dalle Società Impianti S.p.A per la redazione dei prospetti relativi alla situazione patrimoniale ed al conto economico pro-forma relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, corredati delle note esplicative, sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre, riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei medesimi prospetti siano corretti.

Milano, 23 maggio 2022

Audirevi S.p.A.



Anna Baldini

Socio