

**PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE**  
**della "MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l."**  
**nella "EMMA VILLAS S.p.A."**  
**ai sensi dell'art. 2505 e 2501-ter Codice Civile**

**Premessa**

Il presente progetto di fusione prevede l'incorporazione di MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. ("MHV" o "**Società Incorporanda**") in EMMA VILLAS S.p.A. ("Emma Villas" o "**Società Incorporante**") e, congiuntamente alla Società Incorporanda, le "**Società Partecipanti alla Fusione**" ed è stato congiuntamente redatto e predisposto dagli organi amministrativi delle Società Partecipanti alla Fusione ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2505 e 2501-ter cod. civ. (il "**Progetto di Fusione**").

L'operazione descritta nel presente Progetto di Fusione consiste nella fusione per incorporazione di MHV in Emma Villas che – essendo il capitale sociale di MHV interamente detenuto da Emma Villas alla data del presente Progetto di Fusione – è qualificabile come incorporazione di società interamente posseduta, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2505 cod. civ. (la "**Fusione**"); pertanto, si applicheranno alla Fusione le semplificazioni ivi previste.

In particolare, ai sensi del primo comma dell'art. 2505 cod. civ.:

al Progetto di Fusione non si applicano le disposizioni di cui ai numeri 3), 4) e 5) del primo comma dell'articolo 2501-ter cod. civ.;

gli organi amministrativi delle Società Partecipanti alla Fusione non sono tenuti a predisporre la relazione di cui all'articolo 2501-quinquies cod. civ.; e

le Società Partecipanti alla Fusione non sono tenute a nominare uno o più esperti per la redazione della relazione di cui all'articolo 2501-sexies cod. civ.

Alla luce di quanto sopra, si premette altresì che:

in data [4] dicembre 2025, i consigli di amministrazione delle Società Partecipanti alla Fusione hanno deliberato di procedere alla Fusione nei termini meglio descritti nel proseguo ed hanno conseguentemente approvato il presente Progetto di Fusione;

alla fusione, per richiamo della Massima n. 180 del Consiglio Notarile di Milano del 9 luglio 2019, si applicherebbe l'esenzione dalla redazione della situazione patrimoniale di cui all'art. 2501-quater cod. civ., espressamente prevista dall'art. 2505-bis, comma 1, cod. civ. in caso di incorporazione di società possedute al novanta per cento.

Gli organi amministrativi di entrambe le società ritengono opportuno, ad ogni buon conto, accludere al presente progetto di fusione:

- La relazione finanziaria semestrale di EMMA VILLAS S.p.A., società quotata presso Euronext Growth Milan, alla data del 30/06/2025 sub Allegato A ("**Situazione patrimoniale EMMA VILLAS S.p.A.**");
- La situazione patrimoniale di MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. alla data del 31/08/2025 sub Allegato B ("**Situazione patrimoniale MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l.**").

Emma Villas e MHV non si trovano nelle condizioni di impedimento previste all'articolo 2501, comma 2, cod. civ.;

ricorrendo i requisiti previsti dall'art. 2505, comma 2, cod. civ. nonché essendo possibile ai sensi dell'art. 19.5 dello statuto sociale di Emma Villas, la Fusione sarà deliberata, rispettivamente, (i) dall'organo amministrativo della Società Incorporante, e (ii) dall'assemblea dei soci della Società Incorporanda, fermo in ogni caso il disposto di cui all'art. 2505, comma 3, cod. civ.;

non ricorre la fattispecie di cui all'art. 2501-bis cod. civ. prevista per le fusioni a seguito di acquisizione con indebitamento.

Inoltre, si precisa che saranno effettuate le comunicazioni alle rappresentanze sindacali ai sensi dell'articolo 47 della legge 428/1990.

## **1. Motivazioni della Fusione**

Le ragioni della Fusione sono da ascriversi, oltre che al raggiungimento di maggiori economie di scala nella gestione unitaria delle società partecipanti con conseguente ottimizzazione dei costi amministrativi e operativi ed al conseguente risparmio in termini di costi di gestione nonché nell'opportunità di integrare e consolidare in modo più efficiente le attività accessorie di MHV.

## **2. Società partecipanti alla Fusione**

### **A. Società Incorporante**

**EMMA VILLAS S.P.A.** con sede legale in via Via Antonio Bertoloni n. 8 – 00197 Roma (RM), Codice Fiscale, partita IVA numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma n. 01188760522, R.E.A.: RM-1299311

Capitale sociale: Euro 69.695,00 i.v.

Costituita in data 4 luglio 2006 con atto Notaio Avv. Antonio Zorzi, repertorio n. 10.656 / raccolta n. 3760, e con durata a tempo indeterminato.

Legale Rappresentante: BISOGNO Giammarco, nato a Chiusi (SI) il 10/09/1967 e domiciliato in Castiglione del Lago (PG), Località Rengone n. 29, C.F.: BSG GMR 67P10 C662Z.

Attuale composizione della compagine sociale:

- BISOGNO Giammarco per la quota dell'87,10%
- MERCATO per la quota del 12,90%

La società ha per oggetto principale l'attività di agenzie di viaggi e turismo, ivi comprese tutte le attività inerenti alla promozione, lo sviluppo e l'esercizio del turismo nazionale e internazionale.

In particolare, Emma Villas è un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno.

Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 17 regioni italiane.

Le azioni di Emma Villas, a decorrere dal 29/09/2023, sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("Euronext Growth Milan") e non subiranno modifiche per effetto della Fusione.

### **B. Società incorporata**

**MARCHE HOLIDAY VILLAS S.R.L.** con sede legale in Via Luigi Einaudi, 24 – I.6 – 61032 Fano (PU), Codice Fiscale, partita UVA e numero di iscrizione al registro delle imprese di Pescara n. 02825940410, R.E.A.: PS-297942

Capitale sociale: Euro 20.000,00 (ventimila/00), interamente versato

Costituita in data 22 marzo 2024 con atto Notaio Massimo Caccavalle, repertorio n. 16.867 / raccolta n. 8.554, e con termine al 31 dicembre 2050.

Legale Rappresentante: BISOGNO Giammarco, nato a Chiusi (SI) il 10/09/1967 e domiciliato in Castiglione del Lago (PG), Località Rengone n. 29, C.F.: BSG GMR 67P10 C662Z.

Attuale composizione della compagine sociale:

- o EMMA VILLAS S.p.A. per la quota totalitaria del 100%, pari a nominali € 20.000,00.

La società, costituita nel 2024 con conferimento delle attività relative all'affitto di immobili ai fini turistici di Marche Holiday S.r.l., ha per oggetto principale l'esercizio dell'attività di agenzia di viaggi e turismo e di operatore turistico (tour operator) ed in particolare è specializzata in affitti di case vacanze, ville con piscina e appartamenti nelle Marche e nel centro Italia.

### **3. Statuto della Società Incorporante ed eventuali modificazioni derivanti dalla Fusione**

Lo statuto della Società Incorporante vigente alla data odierna non subirà alcuna modifica per effetto della Fusione. Il testo dello statuto sociale della Società Incorporante, che rimarrà pertanto in vigore al perfezionamento della Fusione, è accluso al presente Progetto di Fusione sub Allegato C (**"Statuto Sociale"**).

Resta inteso che, qualora lo statuto della Società Incorporante dovesse subire modifiche prima della data di efficacia della Fusione (ad esempio, all'entità del capitale sociale e al numero di azioni in circolazione), tale statuto rimarrà quello in vigore all'efficacia della Fusione stessa.

### **4. Rapporto di cambio ed eventuale conguaglio in denaro**

Considerato quanto descritto in premessa, la Fusione si qualifica quale incorporazione di società interamente posseduta, risultando, quindi, applicabile la procedura semplificata di cui all'art. 2505 cod. civ.

Infatti, come noto, la Società Incorporante detiene già (e deterrà alla data di perfezionamento della Fusione) direttamente la totalità del capitale sociale della Società Incorporanda.

In ragione di ciò, non trova applicazione la disposizione di cui all'art. 2501-ter, comma 1, n. 3) cod. civ., in base alla quale il progetto di fusione deve indicare "il rapporto di cambio delle azioni o quote, nonché l'eventuale conguaglio in denaro" in quanto nella Fusione in esame: (i) non sussiste alcun rapporto di concambio delle azioni/quote, e (ii) non sussistono conguagli in denaro.

**Non** venendo a determinarsi alcun rapporto di cambio, non è previsto alcun conguaglio in denaro e non si richiede la relazione degli esperti.

Parimenti, trattandosi di fusione semplificata non è prevista nemmeno la relazione dell'organo amministrativo.

### **5. Modalità di assegnazione delle quote della società incorporante**

In conseguenza di quanto specificato al precedente punto 4, ai sensi dell'art. 2505, comma 1 Cod. Civ., si specifica che la Fusione per incorporazione avverrà senza dar luogo ad alcun aumento di capitale da parte della società incorporante, ma si procederà esclusivamente con l'annullamento della quote di partecipazione rappresentante l'intero capitale sociale dell'incorporanda, che verrà sostituita dal patrimonio di quest'ultima.

### **6. Data di partecipazione agli utili per le quote assegnate**

Non è necessario stabilire la data di partecipazione agli utili delle quote assegnate poichè, trattandosi - come sopra indicato - di fusione di società interamente posseduta, non si darà luogo ad alcun aumento di capitale sociale.

### **7. Efficacia della Fusione e data a decorrere dalla quale le operazioni delle Società Partecipanti alla Fusione sono imputate al bilancio della Società Incorporante (artt. 2504-bis comma 2 e 2501-ter n. 6, cod. civ.)**

Effetti contabili e fiscali

Gli effetti contabili e quelli fiscali della Fusione decorrono a partire dal primo giorno dell'esercizio finanziario in corso alla data in cui la Fusione acquiserà efficacia civilistica.

#### Effetti civilistici

Per quanto concerne gli effetti civilistici della Fusione, ai sensi dell'art. 2504-bis, comma 2, cod. civ., questi si produrranno, alternativamente, (i) alla data dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione al Registro delle Imprese, ovvero (ii) ad una data successiva individuata nell'atto di fusione

### **7. Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci (Art. 2501-ter, comma 1, punto 7)**

Non è previsto alcun trattamento particolare riservato a determinate categorie di soci né a possessori di titoli di altra natura.

### **8. Vantaggi particolari a favore degli Amministratori (Art. 2501-ter, comma 1, punto 8)**

Non è previsto alcun vantaggio particolare a favore degli Amministratori delle società partecipanti alla fusione.

### **10. Gestione contratti e situazioni patrimoniali**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2504-bis del codice civile, la Società Incorporante assumerà i diritti e gli obblighi della Società Incorporanda, proseguendo in tutti i suoi rapporti attivi e passivi, anche processuali, anteriori alla data di efficacia della Fusione. Pertanto, i contratti in essere con la Società Incorporanda e non ancora conclusi alla data di efficacia della Fusione, proseguiranno in capo alla Società Incorporante.

### **11. Disposizioni conclusive**

Il presente Progetto di Fusione, approvato dai rispettivi organi amministrativi delle Società Partecipanti alla Fusione, sarà depositato, ai sensi dell'articolo 2501-ter, comma 3, cod. civ., per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese, rispettivamente, di Roma per la Società Incorporante, e di Pescara per la Società Incorporanda.

Ai sensi degli articoli 2505, comma 2, cod. civ. e 2501-septies cod. civ. il presente Progetto di Fusione, unitamente ai bilanci degli ultimi tre esercizi approvati dalle Società Partecipanti alla Fusione, è depositato presso le sedi sociali e saranno pubblicati sul sito internet di Emma Villas.

Si rende noto, inoltre, che ai sensi della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società Incorporante in data 13/09/2023 ("Procedura OPC"), Emma Villas e MHV sono parti correlate, poiché quest'ultima è una società interamente controllata dalla prima. Si segnala tuttavia che, ai sensi dell'articolo 17.2 , lettera (e) della Procedura OPC, la stessa non trova applicazione con riferimento ad operazioni con o tra società controllate da Emma Villas, anche congiuntamente, nonché alle operazioni con società collegate, purché nella società controllata controparte dell'operazione non vi siano interessi qualificati come significativi ai sensi del medesimo articolo della Procedura OPC, di altre parti correlate della Società Incorporante, da escludersi nella Fusione in esame.

Ne deriva che la Società Incorporante non sarà tenuta ad espletare le procedure previste dalla Procedura OPC, salvo l'adempimento degli obblighi informativi gravanti sulla medesima in qualità di emittente titoli ammessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan. Si segnala infine che ad alcuni amministratori delle Società Partecipanti alla Fusione potranno essere conferiti, in via disgiunta tra loro, i più ampi poteri per: operare i depositi, le iscrizioni e le pubblicazioni e, in genere, per compiere tutti gli atti e adempimenti conseguenti e successivi sia alla delibera di Fusione, ex art. 2502 e ss. del codice civile, sia all'atto di Fusione, di cui

agli artt. 2504 e ss. del codice civile; apportare al presente Progetto di Fusione qualunque variazione o integrazione eventualmente richieste dalle competenti autorità in sede di iscrizione nel Registro delle Imprese; intervenire nell'atto di fusione.

Allegati:

- A) Situazione patrimoniale EMMA VILLAS S.p.A.;
- B) Situazione patrimoniale MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l.;
- C) Statuto della Società Incorporante.

Il presente progetto di fusione è stato redatto ed approvato dagli Organi Amministrativi delle società EMMA VILLAS S.p.A. e MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l. in data 04/12/2025 e sarà depositato per l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso le C.C.I.A.A. di Roma e di Pesaro/Urbino, nonché depositato in copia nella sede di ciascuna delle società partecipanti alla fusione, unitamente:

- alle situazioni patrimoniali redatte ai sensi dell'art. 2501-quater;
- ai fascicoli dei bilanci degli ultimi tre esercizi dell'incorporante EMMA VILLAS S.p.A.;
- al fascicolo dell'unico bilancio della società incorporanda MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l., essendo quest'ultima costituita nell'esercizio 2024.

Roma-Fano, 04/12/2025

(Giammarco Bisogno)

Nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di EMMA VILLAS S.p.A.

---

(Giammarco Bisogno)

Nella sua qualità di Amministratore Unico di MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l.

---

Il sottoscritto BISOGNO GIAMMARCO, in qualità di Legale Rappresentante delle società EMMA VILLAS S.p.A e MARCHE HOLIDAY VILLAS S.r.l., dichiara che il presente documento informatico contenente il progetto di fusione tra le suddette società è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso le società, ai sensi dell'articolo 23-bis, comma 2 del D.Lgs. n.82/2005.