

DOCUMENTO INFORMATIVO

Relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate



Inerente la sottoscrizione da parte di Servizi Italia S.p.A. con Focus S.p.A. dei contratti di locazione degli immobili siti in:

- **Castellina di Soragna (Parma)**, via San Pietro n. 59/B-C;
- **Ariccia (Roma)**, via Quarto Negroni n. 58;
- **Montecchio Precalcino (Vicenza)** via Palugara n. 22

Redatto ai sensi dell'art. 15 del Regolamento per le Operazioni Parti Correlate adottato dalla Società nonché in conformità all'allegato 4 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate adottato con delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato.



Serviziitalia

SERVIZI ITALIA S.p.A.

Sede Legale Via S. Pietro, 59/b

43019 Castellina di Soragna (PR)

Capitale Sociale: Euro 31.809.451,00 i.v.

Codice fiscale e n. Registro Imprese di Parma: 08531760158

PEC: si-servizitalia@postacert.cedacri.it

Tel. +390524598511 Fax +390524598232

www.si-servizitalia.com

INDICE

| | |
|---|----|
| 1.0 AVVERTENZE | 4 |
| 2.0 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE | 4 |
| 2.1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE MODALITÀ, DEI TERMINI E DELLE CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE | 4 |
| 2.2 INDICAZIONI DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE E DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE | 7 |
| 2.3 INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER SERVIZI ITALIA DELL'OPERAZIONE | 7 |
| 2.4 MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI | 8 |
| 2.5 ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE, PARAMETRI DI SIGNIFICATIVITÀ DELL'OPERAZIONE | 10 |
| 2.6 INCIDENZA DELL'OPERAZIONE SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ DA QUESTO CONTROLLATE | 10 |
| 2.7 INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DI SERVIZI ITALIA DETENUTI DAGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELL'EMITTENTE | 11 |
| 2.8 INDICAZIONI DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE | 11 |
| 2.9 INDICAZIONI SE LA RILEVANZA DELL'OPERAZIONE DERIVA DAL CUMULO DI PIÙ OPERAZIONI COMPIUTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO CON UNA STESSA PARTE CORRELATA O CON SOGGETTI CORRELATI SIA A QUEST'ULTIMA SIA ALLA SOCIETÀ | 12 |
| 3.0 ALLEGATI: | 12 |

PREMESSA

Il presente documento informativo (di seguito, il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia S.p.A. (“Servizi Italia” o “la Società”), società controllata per il 58,13 % da Coopservice Soc. coop. p. A. (“Coopservice”) tramite Aurum S.p.A. (“Aurum”), al fine di illustrare le condizioni e le modalità dell’operazione riguardante la locazione di immobili con la parte correlata Focus S.p.A. (“Focus”), che è controllata, a sua volta, al 100% da Aurum.

Il Documento Informativo è stato redatto, in ottemperanza alle previsioni di cui all’art. 15 del *Regolamento per le operazioni con parti correlate*, approvato – da ultimo - in data 13 novembre 2015, (il “**Regolamento Servizi Italia**”) e all’art. 5, primo comma, del regolamento approvato da Consob con Delibera del 12 marzo 2010, n. 17221 (il “**Regolamento Operazioni Parti Correlate**”), al fine di illustrare l’**Operazione** posta in essere tra la Società e Focus (collettivamente, le “**Parti**”) che consiste:

1. relativamente al complesso industriale di Castellina di Soragna (PR), Via San Pietro, n. 59/B-C (lo “**Stabilimento di Castellina**”):
 - a. nel rinnovo dell’attuale contratto di locazione (il “**Primo Contratto**”) – avente ad oggetto il sito produttivo di **Castellina di Soragna (PR)**, via San Pietro n. 59/B-C– con durata di anni 6, o, comunque, sino alla consegna degli immobili di nuova costruzione (i “**Nuovi Immobili**”), che si inseriscono in un progetto di riqualificazione dello Stabilimento di Castellina, che prevede, tra l’altro, la costruzione della nuova sede della Società (il “**Progetto**”);
 - b. nella sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione (il “**Secondo Contratto**”), che avrà la durata necessaria al raggiungimento di complessivi anni 14 (decorrenti dalla data di sottoscrizione del Primo Contratto e rinnovabili di ulteriori 6) detratto il periodo intercorso tra la data di sottoscrizione del Primo Contratto e quella del Secondo Contratto, previa risoluzione convenzionale del Primo Contratto alla consegna dei Nuovi Immobili (l’“**Operazione A**”);
 2. relativamente al **sito produttivo di Ariccia** (RM), Via Quarto Negroni, n. 58 e al **sito produttivo di Montecchio Precalcino** (VI), Via Palugara, n. 22, nel rinnovo dei contratti di locazione attualmente in essere (con scadenza al 31 agosto 2016), (l’“**Operazione B**”);
- (l’Operazione A e l’Operazione B, complessivamente, l’“**Operazione**”).

L’Operazione, consideratone anche il complessivo valore economico, si configura come operazione di maggiore rilevanza con parti correlate ai sensi degli indici di rilevanza individuati dall’Allegato 3 del Regolamento Operazioni Parti Correlate.

Il presente Documento Informativo è stato inviato a Consob e Borsa Italiana S.p.A., nonché depositato presso la sede sociale nei termini di legge, con le modalità indicate nel Titolo II, Capo I, del Regolamento Emittenti Consob. Copia del Documento Informativo è inoltre reperibile sul sito www.si-servizitalia.com, *Investor Relations, sezione Documentazione*.

1.0 AVVERTENZE

In relazione all’Operazione non si segnalano, alla data del Documento Informativo, ulteriori situazioni di potenziale conflitto di interessi diverse da quelle tipiche delle operazioni con parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni di locazione, ovvero questioni attinenti:

1. alla congruità, rispetto ai valori di mercato, dei canoni di locazione convenuti tra le Parti;
2. alla valutazione della congruità, rispetto ai valori di mercato, del computo metrico estimativo dei Nuovi Immobili di cui al Progetto e il conseguente aggiornamento del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina.

Il Comitato Controllo e Rischi (il “**Comitato**”), che è stato investito dal Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia, ai sensi del Regolamento OPC, delle funzioni di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, coadiuvato dal Presidente del Collegio Sindacale, Prof. Marco Elefanti, ha valutato l’interesse sociale, la correttezza, anche sostanziale, delle condizioni dell’Operazione e, la sua convenienza economica, avvalendosi delle relazioni di stima rilasciate dall’esperto indipendente individuato dal Comitato stesso, Ing. Maurizio Zamboni dello Studio Tecnico Zamboni Associati Architettura di Reggio Emilia nel rispetto del Regolamento Servizi Italia (l’”**Esperto Indipendente**”).

2.0 INFORMAZIONI RELATIVE ALL’OPERAZIONE

2.1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE MODALITÀ, DEI TERMINI E DELLE CONDIZIONI DELL’OPERAZIONE

Gli immobili interessati dall’Operazione erano già oggetto di contratti di locazione tra le Parti, così come illustrato nel Prospetto Informativo relativo alla Offerta di Vendita e Sottoscrizione ed all’ammissione alle negoziazioni sul Mercato Expandi – organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. - delle azioni ordinarie di Servizi Italia S.p.A. depositato presso la CONSOB in data 16 marzo 2007.

Considerata la strategicità di tali immobili, in cui Servizi Italia svolge attività di lavanderia industriale/sterilizzazione di tessili e strumentario chirurgico, il Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia, riunitosi il 5 agosto 2016, ha ritenuto opportuno rinnovare i relativi contratti di locazione al fine di garantire, nel rispetto della normativa vigente in materia di parti correlate, la continuità dell’esercizio dell’attività sociale.

2.1.A) Descrizione della caratteristiche, delle modalità, dei termini e delle condizioni dell’Operazione A. L’Operazione A, che riguarda il complesso industriale di Castellina di Soragna (PR), Via San Pietro, n. 59/B-C (lo “**Stabilimento di Castellina**”), in particolare prevede:

1. il rinnovo dell’attuale contratto di locazione (il “**Primo Contratto**”) – avente ad oggetto l’immobile censito al Catasto Fabbricati nel comune di Soragna (foglio 41, particelle n. 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102 e 114) e le aree di pertinenza censite al Catasto Terreni nel comune di Soragna (foglio 41, particelle n. 18, 19, 79, 80, 85 e 86) – con durata di anni 6, o, comunque, sino alla consegna degli immobili di nuova costruzione – che insisteranno sull’area censita al Catasto Terreni nel comune di Soragna al foglio 41, particelle n. 122, 124 e 126 – (i “**Nuovi Immobili**”), che si inseriscono in un progetto di riqualificazione dello Stabilimento di Castellina,

che prevede, tra l'altro, la costruzione della nuova sede della Società (il “**Progetto**”). Le Parti, relativamente ai Nuovi Immobili, hanno sottoscritto il 26 gennaio 2016, una scrittura privata che disciplina gli impegni tra Focus e Servizi Italia relativamente al Progetto (la “**Scrittura Privata**”);

2. la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione (il “**Secondo Contratto**”), che avrà la durata necessaria al raggiungimento di complessivi anni 14 (decorrenti dalla data di sottoscrizione del Primo Contratto e rinnovabili di ulteriori 6) detratto il periodo intercorso tra la data di sottoscrizione del Primo Contratto e quella del Secondo Contratto, previa risoluzione convenzionale del Primo Contratto alla consegna dei Nuovi Immobili.

Di seguito in tabella brevi descrizioni sulle le caratteristiche tecniche degli immobili oggetto dall’Operazione A. Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli allegati **Valutazione 1)** e **Valutazione 2)**:

| Elenco e breve descrizione Immobili | Durata Primo Contratto |
|---|--|
| Complesso Industriale sito Castellina di Soragna (PR) Via San Pietro 59/b-c Destinazione d’uso del sito produttivo: - Lavanderia mq. 6.329 - Sterilizzazione mq. 1.708 - Materasseria mq. 1.300 - Uffici mq. 1.092 -Centrale termica mq. 246 Completano il compendio immobiliaire impianto depurazione, cabina elettrica, aree cortilive/parcheggi Il complesso è dotato di tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa. | Le Parti hanno pattuito di anticipare al 31 dicembre 2016 la scadenza del contratto di locazione attualmente in essere relativamente allo Stabilimento di Castellina (originariamente pattuita al 31 dicembre 2017). Gli accordi prevedono che il Primo Contratto avrà decorrenza dal 1° gennaio 2017 con durata di anni 6 o, comunque , sino alla consegna dei Nuovi Immobili e alla contestuale sottoscrizione del Secondo Contratto. |
| Elenco e breve descrizione Immobili | Durata Secondo Contratto |
| Nuovo Progetto Complesso Industriale sito Castellina di Soragna (PR) Via San Pietro 59/b-c Uffici nuova sede legale e amministrativa mq 3022 Completano il compendio, oltre a quanto sopra indicato, la nuova centrale termica, la stazione di cogenerazione , maggiori aree cortilive/parcheggi. | Il secondo Contratto avrà la durata necessaria al raggiungimento di complessivi anni 14 (decorrenti dalla data di sottoscrizione del Primo Contratto e rinnovabili di ulteriori 6) detratto il periodo intercorso tra la data di sottoscrizione del Primo Contratto e quella del Secondo Contratto, previa risoluzione convenzionale del Primo Contratto alla consegna dei Nuovi Immobili. |

2.1.B) Descrizione della caratteristiche, delle modalità, dei termini e delle condizioni dell’Operazione B.
 L’Operazione B consiste nel rinnovo dei contratti di locazione attualmente in essere (con scadenza al 31 agosto 2016) relativi al **sito produttivo di Ariccia (RM)**, Via Quarto Negroni, n. 58 e al **sito produttivo di Montecchio Precalcino (VI)**, Via Palugara, n. 22.

Di seguito in tabella brevi descrizioni sulle le caratteristiche tecniche degli immobili oggetto dell’Operazione B. Per ulteriori approfondimenti si rimanda all’allegato **Valutazione 1)**:

| Elenco e breve descrizione Immobili | Durata contratto |
|--|--|
| <p>Complesso Industriale sito in Ariccia (Roma) Via Quarto Negroni, 58.</p> <p>Destinazione d'uso del sito produttivo:</p> <p>Lavanderia/area sterilizz. mq. 2355 Uffici mq. 698 Deposito mq. 85 Officina manutenzione mq. 65 Completano il compendio immobiliare impianto depurazione, cabina elettrica, aree cortilive/parcheggi Il complesso è dotato di tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.</p> | A partire da 01/09/2016 e convenuta per anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 anni. |
| <p>Complesso Industriale sito in Montecchio Precalcino (VI) Via Palugara, 22</p> <p>Destinazione d'uso del sito produttivo:</p> <p>Lavanderia/area sterilizz. mq. 4870 Uffici mq. 973 Pensilina esterna mq. 300 Completano il compendio immobiliare impianto depurazione, cabina elettrica, aree cortilive/parcheggi Il complesso è dotato di tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.</p> | A partire da 01/09/2016 e convenuta per anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 anni. |

2.1.C Principali condizioni contrattuali

Relativamente ai singoli contratti di locazione riguardanti gli immobili dell'Operazione, per quanto riguarda:

- il Canone: si rimanda al successivo paragrafo 2.4. Quanto agli adeguamenti del canone, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone pattuito sarà oggetto di rivalutazione ISTAT, nei limiti del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- le Utenze: i contratti con le imprese erogatrici di gas, acqua, energia elettrica, telefono ed, in genere, ogni altra utenza saranno sottoscritti direttamente da Servizi Italia (Conduttore), alla quale faranno carico i relativi pagamenti ed obblighi, compreso quello delle tempestive disdette al termine della locazione. Sono a carico del conduttore anche le spese per smaltimento rifiuti;
- la Manutenzione ordinaria, compresa quella riguardanti interventi su impianti elettrici, gas, acqua, caldaie, nonché quella espressamente richieste dal conduttore, a carico del conduttore stesso.
- La Manutenzione straordinaria: rimangono a carico del locatore le spese di straordinaria manutenzione, ad eccezione di quelle richieste espressamente dal conduttore per l'esercizio della propria attività;
- La Prestazione Energetica: La documentazione, comprensiva della certificazione energetica, sull'attestazione della prestazione energetica (APE), sarà allegata al contratto.

2.2 INDICAZIONI DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE E DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE

L'Operazione è posta in essere tra Servizi Italia e Focus. Con riferimento alle suddette società si segnala che:

- Servizi Italia è controllata per il 58,13% da Coopservice con sede legale in Via Rochdale n.5, 42122 Reggio Emilia, tramite la società Aurum, con sede legale in Via Rochdale n.5, 42122 Reggio Emilia (controllata al 100% da Coopservice);
- Focus, con sede legale in Via Rochdale n.5, 42122 Reggio Emilia, è controllata al 100% da Coopservice.

Oltre a ciò, si segnala che:

1. il Dott. Roberto Olivi, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia, riveste anche la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Coopservice e di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Focus; e
2. gli Amministratori di Servizi Italia, Dott. Emil Anceschi, Dott. Antonio Paglialonga, Dott. Lino Zanichelli e Dott. Vasco Salsi ricoprono, rispettivamente, anche il ruolo di Direttore Generale, Responsabile dell'Amministrazione, Responsabile dell'Area Sociale e Responsabile delle Risorse Umane di Coopservice;

In virtù delle suddette cariche sociali, i Dott.ri Roberto Olivi, Emil Anceschi, Antonio Paglialonga, Lino Zanichelli e Vasco Salsi sono portatori di interessi potenzialmente ed astrattamente in conflitto con quelli di Servizi Italia in ordine alle condizioni economiche dell'Operazione.

Durante la riunione del Consiglio di Amministrazione del 5 agosto 2016, nella quale è stata deliberata l'Operazione, con il parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate, i Dott.ri Roberto Olivi (Presidente), Emil Anceschi, Antonio Paglialonga, Lino Zanichelli e Vasco Salsi (Amministratori) hanno dichiarato le posizioni di cui sopra ai sensi dell'art. 2391 del codice civile e si sono astenuti.

2.3 INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER SERVIZI ITALIA DELL'OPERAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia ha ritenuto opportuno stipulare i contratti di locazione oggetto dell'Operazione, poiché:

1. gli stabilimenti produttivi di cui all'Operazione A e all'Operazione B sono adeguati alle esigenze industriali e produttive, attuali e prospettive, di Servizi Italia e del Gruppo sia dal punto di vista tecnico ed impiantistico, che logistico, organizzativo e gestionale, essendo situati in aree strategiche per il mantenimento e, ove possibile, l'ampliamento della clientela. Inoltre, gli impianti di produzione ivi installati, nonché le *facilities* generali (energia elettrica, vapore, acqua, aria compressa, impianti speciali, ecc.) sono tecnologicamente aggiornati ed in grado di assicurare una produzione ritenuta efficiente dal punto di vista qualitativo e di contenimento dei costi;
2. lo Stabilimento di Castellina è dotato di una moderna centrale di sterilizzazione per tessuti di sala operatoria e per strumentario chirurgico e al suo interno sono situati gli uffici della sede legale e amministrativa del Gruppo;
3. il rinnovo anticipato del contratto di locazione relativo allo Stabilimento di Castellina è giustificato, tra l'altro, dall'opportunità di rivedere al ribasso l'attuale canone di locazione per allinearla alle

mutate condizioni del mercato immobiliare e dalla realizzazione del Progetto di cui alla Scrittura Privata e al Secondo Contratto. Il rinnovo dei contratti di locazione relativi ai siti produttivi di Ariccia (RM) e di Montecchio Precalcino (VI) è giustificato, tra l’altro, dall’opportunità di rivedere al ribasso gli attuali canoni di locazione per allinearli alle mutate condizioni del mercato immobiliare;

4. i Nuovi Immobili rispondono all’esigenza della Società di disporre di una rinnovata sede legale e amministrativa, dotata di spazi e servizi consoni, anche in termini dimensionali, all’organico del Gruppo, che, negli ultimi anni, è significativamente cresciuto;
5. il Progetto prevede, tra l’altro, al fine di contenere i consumi energetici, l’inserimento di alcune moderne soluzioni di alimentazione energetica e, in particolare, la realizzazione di una stazione di cogenerazione per la produzione di energia elettrica, vapore ed acqua calda a servizio dello stabilimento di lavanderia, della centrale di sterilizzazione e dei Nuovi Immobili;
6. infine, la sottoscrizione dei contratti di locazione, ivi compreso il Secondo Contratto, assicurano alla Società la continuità del proprio *business*.

2.4 MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL’OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI

Il Comitato si è avvalso della facoltà prevista dall’art. 7 del Regolamento Consob e dall’art. 8.4 del Regolamento OPC facendosi assistere da un esperto indipendente incaricato di rilasciare al Comitato: **a)** le perizie sulla congruità dei canoni di locazione convenuti tra le Parti relativamente all’Operazione (la “**Valutazione 1**” in Allegato 2); **b)** la valutazione della congruità, rispetto ai valori di mercato, del computo metrico estimativo dei Nuovi Immobili di cui al Progetto e il conseguente aggiornamento del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina (la “**Valutazione 2**” in Allegato 3), (complessivamente, l’“**Incarico**”).

Il Comitato, ha pertanto:

- I. definito i criteri per il conferimento dell’Incarico di seguito indicati: (i) un elevato *standing* professionale; ii) un *track record* in operazioni analoghe adeguato rispetto all’Operazione in esame; iii) l’assenza di rapporti che possano comprometterne l’indipendenza. Tra questi ultimi sono stati individuati, ad esempio: eventuali relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: a) le società coinvolte nell’Operazione; b) i soggetti che le controllano; c) le società controllate da Servizi Italia e Focus; d) gli amministratori delle società di cui ai punti a), b), c);
- II. ha ricevuto la documentazione relativa alle offerte per lo svolgimento dell’Incarico pervenute alla Società da parte dei tre professionisti indipendenti (le “**Offerte**”); nonché le dichiarazioni di indipendenza e assenza di conflitto di interessi;
- III. ha valutato le Offerte e, sulla base dei criteri di cui al punto I), ha deliberato di affidare l’Incarico all’Ing. Maurizio Zamboni (l’“**Esperto Indipendente**”) con il quale la Società ha sottoscritto un contratto di prestazione d’opera intellettuale relativamente all’Incarico. Viene allegata al presente documento la Dichiarazione di indipendenza, assenza conflitto di interessi e correlazione dell’Esperto Indipendente presentata in sede di selezione (Allegato 1). Si segnala che alla data del

presente Documento Informativo l’Esperto Indipendente ha dichiarato il permanere dei requisiti di indipendenza e assenza di conflitto di interessi.

La tabella sotto esposta indica i canoni stabiliti tra le Parti per i diversi immobili, che sono coerenti con le risultanze delle Valutazioni rilasciate dall’Esperto Indipendente, come ivi indicato:

| Elenco Immobili | Modalità di determinazione del corrispettivo del Primo Contratto relativo all’Operazione A |
|---|--|
| Complesso Industriale sito Castellina di Soragna (PR) Via San Pietro 59/b-c | <p>Canone: Euro 603.000,00 (seicentotremila/00) annui + IVA. Il Canone fissato tra le Parti risulta ridotto dell’11,14% rispetto a quello attuale, pari a Euro 678.600,00/anno.</p> <p>Dalla Valutazione 1 (alla quale si rinvia), sulla base della metodologia adottata (<i>sales comparation approach</i> e dell’applicazione di un coefficiente di redditività al costo di costruzione/ricostruzione del bene) risulta che il più probabile valore di locazione attuale è compreso tra un minimo di Euro 539.597,00/anno e un massimo di Euro 676.949,00/anno (coefficiente di redditività minimo 5,50% e massimo 6,90%).</p> |
| Elenco Immobili | Modalità di determinazione del corrispettivo del Secondo Contratto relativo all’Operazione A |
| Complesso Industriale sito Castellina di Soragna (PR) Via San Pietro 59/b-c con avvenuta realizzazione di Nuovi Immobili | <p>L’ulteriore importo che sarà dovuto dalla Società a Focus, a titolo di corrispettivo per la locazione dei Nuovi Immobili è stato determinato dalle Parti, alla luce del costo complessivo del Progetto, in Euro 325.950,00 Tale importo, che potrà subire modificazione per effetto di eventuali varianti progettuali che si dovessero rendere necessarie, dovrà aggiungersi al canone di locazione, pari a Euro 603.000,00 di cui al Primo Contratto.</p> <p>Canone alla data di sottoscrizione del Secondo Contratto: Euro circa 928.950,00 (novecentovettotto/950) annui + IVA .</p> <p>Dalla Valutazione 2 (alla quale si rinvia) sulla base del metodo adottato (confronto tra il computo metrico e i prezzi corrispondenti ai listini ufficiali editi dalla Camera di Commercio I.A. di Reggio Emilia del secondo semestre 2015), risulta che il Progetto presenta un costo inferiore, di circa il 12%, rispetto ai prezzi ufficiali.</p> <p>Dalla Valutazione 2) si evince inoltre che alla data di sottoscrizione del Secondo Contratto la redditività del bene immobiliare determinata dal confronto tra canoni e investimenti corrispondenti desunto da rilevazioni di banche dati pubbliche (OMI di Agenzia delle Entrate) e di annunci di agenzie immobiliari operanti nel territorio allargata in un raggio di 20 Km per la scarsità di dati disponibili per la zona in oggetto, può essere compresa tra 5,50% e 6,90% dell’investimento.</p> |

| Elenco Immobili | Modalità di determinazione del corrispettivo del Secondo Contratto relativo all'Operazione B |
|--|--|
| Complesso Industriale sito in Ariccia (Roma) Via Quarto Negroni, 58. | Canone: Euro 122.000,00 (centoventidue mila/00) annui + IVA. Il Canone fissato tra le Parti risulta ridotto dell'13,10% rispetto a quello attuale, pari a Euro 140.400,00/anno. Dalla Valutazione 1 (alla quale si rinvia), sulla base della metodologia adottata (<i>sales comparation approach</i> e dell'applicazione di un coefficiente di redditività al costo di costruzione/ricostruzione del bene) risulta che il più probabile valore di locazione attuale è compreso tra un minimo di Euro 123.182,00/anno e un massimo di Euro 150.555,00/anno (coefficiente di redditività minimo 5,40% e massimo 6,60%). |
| Complesso Industriale sito in Montecchio Precalcino (VI) Via Palugara, 22 | Canone: Euro 233.000,00 (duecentotrentatremila/00) annui + IVA. Il Canone fissato tra le Parti risulta ridotto dell'13,04% rispetto a quello attuale, pari a Euro 267.960,00/anno. Dalla Valutazione 1 (alla quale si rinvia), sulla base della metodologia adottata (del <i>sales comparation approach</i> e dell'applicazione di un coefficiente di redditività al costo di costruzione/ricostruzione del bene) risulta che il più probabile valore di locazione attuale è compreso tra un minimo di Euro 217.440,00/anno e un massimo di Euro 258.467,00/anno (coefficiente di redditività minimo 5,30% e massimo 6,30%). |

2.5 ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE. PARAMETRI DI SIGNIFICATIVITÀ DELL'OPERAZIONE

L'Operazione si configura di “*maggior rilevanza*” ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Servizi Italia e del combinato disposto dell'art. 5 del Regolamento OPC e dell'Allegato 3 allo stesso, in quanto il rapporto tra il controvalore totale dell'ammontare dei canone di locazione, calcolato su tutta la durata dei singoli contratti oggetto dell'Operazione e il patrimonio netto consolidato di Servizi Italia tratto dal Resoconto Intermedio di Gestione al 31.03.2016, supera la soglia del 5%.

Dal punto di vista economico, patrimoniale e finanziario si prevede che l'Operazione non generi per la Società significativi impatti, tenuto conto dei benefici evidenziati al paragrafo 2.3.

2.6 INCIDENZA DELL'OPERAZIONE SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ DA QUESTO CONTROLLATE.

In conseguenza dell'Operazione, non è prevista alcuna variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Servizi Italia e/o di società da questa controllate.

2.7 INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DI SERVIZI ITALIA DETENUTI DAGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELL'EMITTENTE

Come indicato nel precedente paragrafo 2.2, alla data odierna, Aurum detiene il 58,13% del capitale sociale di Servizi Italia. Il capitale sociale di Aurum è interamente detenuto da Coopservice.

Oltre a ciò, si segnala che:

1. il Dott. Roberto Olivi, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia, riveste anche la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Coopservice e di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Focus;
2. gli Amministratori di Servizi Italia, Dott. Emil Anceschi, Dott. Antonio Paglialonga, Dott. Lino Zanichelli e Dott. Vasco Salsi ricoprono, rispettivamente, anche il ruolo di Direttore Generale, Responsabile dell'Amministrazione, Responsabile dell'Area Sociale e Responsabile delle Risorse Umane di Coopservice;

I Dott.ri Roberto Olivi, Emil Anceschi, Antonio Paglialonga, Lino Zanichelli e Vasco Salsi alla data del Documento Informativo non detengono alcuna azione della Società.

Si segnala inoltre, che non vi sono ulteriori soggetti costituenti parti correlate coinvolte nell'Operazione.

2.8 INDICAZIONI DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Servizi Italia, l'Operazione è stata sottoposta all'esame preventivo del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, composto esclusivamente da Amministratori indipendenti nelle persone dell'Avv. Romina Guglielmetti (Presidente del Comitato), della Prof.ssa Paola Galbiati e della Prof.ssa Paola Schwizer.

Il 26 luglio 2016, Vice Presidente e Amministratore Delegato della Socieà, Enea Righi ed il Direttore Operations, Casol Maurizio hanno condotto le trattative finalizzate alla definizione dei termini e delle condizioni a cui sarebbe stata compiuta l'Operazione, a cui ha partecipato il Presidente del Comitato OPC.

In data 2 agosto 2016 il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, rilevata la congruità dei canoni pattuiti, la conformità delle previsioni contrattuali alle disposizioni normative applicabili ha espresso motivato parere favorevole in merito all'interesse sociale, alla convenienza economica e alla correttezza anche sostanziale dell'Operazione. Il parere è allegato al presente Documento Informativo (Allegato 4).

In data 5 agosto 2016 il Consiglio di Amministrazione, rilevando l'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni, recepito il parere favorevole del Comitato, ha approvato l'Operazione con il voto favorevole di tutti consiglieri presenti, inclusi i consiglieri esecutivi, non esecutivi ed indipendenti, con l'astensione dalle votazioni del Presidente, Dott. Roberto Olivi, e dei Consiglieri Emil Anceschi, Antonio Paglialonga, Lino Zanichelli e Vasco Salsi, i quali hanno dichiarato il proprio interesse sensi dell'articolo 2391 codice civile.

2.9 INDICAZIONI SE LA RILEVANZA DELL'OPERAZIONE DERIVA DAL CUMULO DI PIÙ OPERAZIONI COMPIUTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO CON UNA STESSA PARTE CORRELATA O CON SOGGETTI CORRELATI SIA A QUEST'ULTIMA SIA ALLA SOCIETÀ

Si precisa che la rilena dell'Operazione oggetto del presente Documento Informativo non deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con stesse parti correlate o con soggetti correlati né a questi né alla Società.

Castellina di Soragna (Parma), 5 agosto 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

(Enea Righi)

3.0 ALLEGATI:

1. Dichiarazione di indipendenza, assenza conflitto di interessi e correlazione dell'Esperto Indipendente;
2. Valutazione 1): sintesi della relazione di stima del valore di mercato del canone di locazione di beni immobiliari in via Q. Negroni 58, Ariccia (RM) – via S. Pietro 59/b, Castellina di Soragna (PR) – via Palugara 22, Montecchio Precalcino (VI);
3. Valutazione 2): sintesi della valutazione di congruità dei costi previsti per la costruzione del bene immobiliare di prossima edificazione in via s. Pietro 59/b, Castellina di Soragna (PR);
4. Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

ALLEGATO 1

Dichiarazione di indipendenza, assenza conflitto di interessi e correlazione dell'Esperto Indipendente.



Zamboni associati
ARCHITETTURA

Spett.le SERVIZI ITALIA SPA

Con sede in Castellina di Soragna
(Parma) 43019 – via S. Pietro 59/B

Oggetto: Dichiarazione di indipendenza, assenza di conflitto di interessi e correlazione

Si fa riferimento al mandato ricevuto dalla società SERVIZI ITALIA SPA in data _____ per la redazione di relazione peritale inerente la determinazione del più probabile valore di locazione di:

- Immobile di Ariccia – (Roma) via Quarto Negroni n° 58;
- Immobile di Castellina di Soragna – (Parma) via San Pietro n° 59/B;
- Immobile di Montecchio Precalcino – (Vicenza) via Palugara n° 22.

Con riferimento al sopramenzionato incarico, il sottoscritto ing. Maurizio Zamboni nato a Reggio Emilia 01/11/1947, codice fiscale ZMBMRZ47S01H223Z, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al numero 374, con studio associato denominato Zamboni Associati Architettura in Reggio Emilia, via Angelo Secchi, 20 – C.F – P. IVA = 02469180356

DICHIARA

Indipendenza ed assenza di conflitto di interessi e correlazione tra il sottoscritto professionista ing. Maurizio Zamboni (e lo studio Zamboni Associati Architettura a cui appartiene) e la Società Gruppo Servizi Italia S.p.A. ed attesta che non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra il sottoscritto o colleghi del proprio studio e (i) Servizi Italia e Focus S.p.A., (ii) i soggetti che le controllano, le società controllate da Servizi Italia e Focus S.p.A. o soggette a comune controllo con quest'ultime, (iii) gli amministratori delle società di cui ai punti (i) e (ii).

Cordiali saluti

Reggio Emilia, li 13.01.2016

ing. Maurizio Zamboni

ALLEGATO 2

Valutazione 1): sintesi della relazione di stima del valore di mercato del canone di locazione di beni immobiliari in via Q. Negroni 58, Ariccia (RM) – via S. Pietro 59/b, Castellina di Soragna (PR) – via Palugara 22, Montecchio Precalcino (VI).



SINTESI DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL CANONE DI
LOCAZIONE DI BENI IMMOBILIARI IN VIA Q. NEGRONI 58, ARICCIA (RM) – VIA S.
PIETRO 59/B, CASTELLINA DI SORAGNA (PR) – VIA PALUGARA 22, MONTECCHIO
PRECALCINO (VI)

* * *

Soggetto incaricato

Ing. Maurizio Zamboni, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n° 374 dello studio associato Zamboni Associati Architettura (P.IVA: 02469180356) con sede in via Padre Angelo Secchi n° 20 a Reggio Emilia

Oggetto della valutazione

Determinazione del più probabile valore di locazione dei complessi immobiliari siti in via Quarto Negroni, 58, a **Ariccia (RM)**, in via S. Pietro, 59/B, a **Castellina di Soragna (PR)** e in via Palugara, 22, a **Montecchio Precalcino (VI)** di proprietà della soc. FOCUS S.p.A. (C.F. e P.IVA: 01862320353) con sede in via Rochdale, 5 a Reggio Emilia.

Metodi di valutazione

La stima del valore di mercato della locazione si basa sul confronto con valori riscontrabili di beni equivalenti, desumibili da banche dati ufficiali e da informazioni raccolte direttamente tramite agenzie (Sales Comparison Approach). Data la scarsità di riferimenti analoghi per i fattori tipologici ed ubicazionali dei beni oggetto di comparazione, si è effettuata verifica mediante applicazione di un tasso di redditività (desunto dalle condizioni rilevate confrontando canoni e investimenti corrispondenti in base ai dati rilevati) al costo di ricostruzione a nuovo del bene deprezzato secondo stato di conservazione e confrontando i risultati ottenuti per fornire valori congrui con le condizioni di mercato in relazione alle caratteristiche reali dei beni in oggetto.

Sintesi e riconciliazione dei valori ricavati coi metodi di valutazione di cui sopra

Stabilimento in località Ariccia (RM) via Quarto Negroni, 58:

- Superficie commerciale mq 3.203 (esclusi tettoia, cabina elettrica e depuratore)
- Valore medio da SCA: 4,13 €./mq/mese.
- Valore medio da stima: 3,56 €./mq/mese
- Costo ricostruzione a nuovo dedotta vetustà compreso valore terreno urbanizzato € 2.281.151,00

Il più probabile valore di locazione ad oggi del complesso immobiliare sopra descritto è compreso tra i coefficienti redditività minimo 5,40% e massimo 6,60% (come sopra determinati) ed i relativi canoni minimo €. 123.182,00/anno e massimo €. 150.555,00/anno

Stabilimento in località Castellina di Soragna (PR) via S. Pietro, 59/B:

- Superficie commerciale mq 10.675 (esclusi cabina elettrica e depuratore)



- Valore medio da SCA: 4,29 €./mq/mese
- Valore da stima: 4,74 €./mq/mese
- Costo ricostruzione a nuovo dedotta vetustà compreso valore terreno urbanizzato € 9.810.860,00

Il più probabile valore di locazione ad oggi del complesso immobiliare sopra descritto è compreso tra i coefficienti redditività minimo 5,50% e massimo 6,90% (come sopra determinati) ed i relativi canoni minimo €. 539.597,00/anno e massimo €. 676.949,00/anno

Stabilimento in località Montecchio Precalcino(VI) via Palugara, 22:

- Superficie commerciale mq 5.843 (esclusi tettoia, cabina elettrica e depuratore)
- Valore medio da SCA: 3,10 €./mq/mese
- Valore da stima: 3,39 €./mq/mese
- Costo ricostruzione a nuovo dedotta vetustà compreso valore terreno urbanizzato € 4.102.655,00

Il più probabile valore di locazione ad oggi del complesso immobiliare sopra descritto è compreso tra i coefficienti redditività minimo 5,30% e massimo 6,30% (come sopra determinati) ed i relativi canoni minimo €. 217.440,00/anno e massimo €. 258.467,00/anno

Reggio Emilia lì 20/07/2016

Il perito

Ing. Maurizio Zamboni

ALLEGATO 3

Valutazione 2): sintesi della valutazione di congruità dei costi previsti per la costruzione del bene immobiliare di prossima edificazione in via s. Pietro 59/b, Castellina di Soragna (PR).



SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DEI COSTI PREVISTI PER LA
COSTRUZIONE DEL BENE IMMOBILIARE DI PROSSIMA EDIFICAZIONE IN VIA S.

PIETRO 59/B, CASTELLINA DI SORAGNA (PR)

* * *

Soggetto incaricato

Ing. Maurizio Zamboni, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n° 374 dello studio associato Zamboni Associati Architettura (P.IVA: 02469180356) con sede in via Padre Angelo Secchi n° 20 a Reggio Emilia.

Oggetto della valutazione

Oggetto della valutazione è la verifica di congruità dei costi previsti per la nuova costruzione di un edificio per uffici in un'area sita in via S. Pietro, 59/B, a **Castellina di Soragna (PR)** di proprietà della soc. FOCUS S.p.A. (C.F. e P.IVA: 01862320353) con sede in via Rochdale, 5 a Reggio Emilia.

Metodo di valutazione

Per valutare l'economicità del bene immobiliare in oggetto, trattandosi di immobile non ancora edificato ma dotato di progetto definitivo-esecutivo approvato dal Committente e di computo metrico estimativo redatto in forma di preventivo-offerta sottoscritto dall'impresa individuata dal Committente, il metodo adottato è quello del confronto tra i prezzi offerti ed i prezzi corrispondenti di listini ufficiali. Nel caso in oggetto il listino assunto è quello edito dalla Camera di Commercio I.A. di Reggio Emilia del secondo semestre 2015, abitualmente utilizzato e testato dal sottoscritto per l'affidabilità con riferimento a costruzioni in ambito Emilia Centro-occidentale, zona in cui rientrano sia l'area di edificazione che il Committente e l'impresa individuata. L'esperienza conferma l'affidabilità del listino soprattutto per lavori di maggiori dimensioni, come nel caso in oggetto. I prezzi del listino consentono mediamente sconti di offerta compresi tra il 3% e 10% in dipendenza dell'entità dell'opera, delle difficoltà tecniche, delle caratteristiche di accessibilità del cantiere. Nel nostro caso può essere applicabile lo sconto massimo (10%) date le caratteristiche dell'edificio e dell'area.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE IN PROGETTO

I) **Localizzazione**

- L'edificio destinato ad uffici insisterà su un'area confinante a sud-ovest con l'area dello stabilimento esistente di Servizi Italia S.p.A.. in zona industriale del comune di Soragna (area produttiva Castellina)

II) **Situazione Urbanistica/Edilizia**

- Nel vigente PSC_RUE del Comune di Soragna la zona di intervento è classificata "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale" In tale zona sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuove costruzioni per



intervento edilizio diretto con If (indice di copertura fondiaria) = 60%. L' intervento in progetto è oggetto di richiesta di Permesso di Costruire presentato al Comune.

III) Identificazione catastale

- Il nuovo edificio insisterà su un'area censita al Catasto Terreni di Soragna al Foglio 41 particelle 122, 124,126; estesa complessivamente mq. 10.400.

IV) Descrizione del Bene

- Il bene immobiliare in oggetto consiste in un nuovo edificio interamente adibito ad uffici come sede direzionale del gruppo Servizi Italia Spa.
- L'edificio si svilupperà su 2 piani, (piano terra e piano primo) privo di parti interrate e a copertura piana. L'edificio sarà costituito da 2 corpi di fabbrica paralleli con un corpo trasversale di collegamento centrale. Al piano primo del corpo rivolto ad ovest verso il parcheggio, contenente l'atrio di ingresso, si troverà una sala conferenze per circa 90 posti dotata di 2 terrazze disposte simmetricamente ai lati.
- La superficie commerciale del compendio immobiliare è così ripartita
 - Piano terra (uffici) mq. 1588,25 (da valutare al 100%)
 - Piano primo (uffici) mq. 1280,00 (da valutare al 100%)
 - Piano primo (terrazze) mq. 308,25 (da valutare al 50%)
 - Totale superficie commerciale. Mq 3.022,30 (arrotondato per difetto)

VALUTAZIONE DI ECONOMICITÀ DEL BENE IMMOBILIARE

II.1.1 – Analisi e valutazione costi di costruzione

La verifica dei costi di costruzione previsti nel preventivo-offerta scontato è stata effettuata per confronto tra i singoli prezzi e i prezzi del listino ufficiale della CCIA di Reggio Emilia per opere edili (2015), prendendo in considerazione le voci di maggiore incidenza e riscontrando il minor costo dell'intervento rispetto al costo risultante dall'applicazione dei prezzi ufficiali in ordine di circa 12% complessivo.

Costo complessivo opere edili (strutture e rifiniture): €. 3.087.500,00

Costo impianti meccanici: € 630.000,00

Costo impianti elettrici e speciali: € 460.000,00

Per la verifica di congruità dell'impiantistica è possibile confrontare i costi parametrici con quelli di edifici analoghi. Costo parametrico impianti meccanici in progetto: 282,42 €/mq inferiore a quello di edifici direzionali equivalenti, che risulta mediamente circa €/mq 300,00. Costo parametrico impianti elettrici e speciali in progetto: 160,39 €/mq, inferiore a quello di edifici direzionali equivalenti, che risulta mediamente circa 220 €/mq.

Costo costruzione opere edili ed impiantistica € 4.177.500,00 pari a €/mq 1.382,20



II.1.2 – Altri costi intervento

- Spese tecniche: €. 190.017,52 4,55% del costo complessivo. Risultano inferiori ai valori di mercato per opere equivalenti per entità e qualità.
- Oneri comunali di urbanizzazione € 112.874,90

II.1.3 – Riepilogo Costo intervento

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| - Costi costruzione e impianti | €. 4.177.500,00 |
| - Altri costi intervento | <u>€. 281.892,42</u> |
| - Costo totale di costruzione | €. 4.459.392,42 |

II.1.4 – Costo terreno (mq 10.400)

- Costo del terreno (escluse spese notarili) € 831.497,51

Il costo del terreno corrisponde al prezzo di 275,05 €./mq. di superficie commerciale. Per valutare la congruità coi valori di mercato il sottoscritto ha consultato le offerte di agenzie immobiliari nel raggio di circa 20 km. intorno all'area in oggetto e banche dati ufficiali (OMI Agenzia Entrate). Poiché i valori di terreni edificabili per terziario presentano incidenze sulla superficie commerciale comprese tra massimo 600,00 €/mq di Parma (urbanizzata) e minimo €/mq 210,00 (da urbanizzare) vicino al casello A1 Fidenza, il valore del terreno è stimato congruo dal sottoscritto.

II.1.5 – Costo complessivo intervento:

$$€ 4.459.392,42 + 831.497,51 = € 5.290.889,93$$

Tale costo corrisponde a € 1.750,61 €/mq con riferimento alla superficie commerciale costituita da 2868 mq+ terrazzi $(50/100) \times 308,60 = 3.022,30$ mq.

III) Sintesi e conclusioni

Il confronto tra prezzi unitari offerti e quelli ufficiali (CCIA RE) evidenzia il minor costo dell'intervento rispetto al costo risultante dall'applicazione dei prezzi ufficiali in ordine di circa 12% complessivo.

Il costo di costruzione, escluso costo area, spese tecniche e oneri comunali, risulta pari a €/mq. 1.382,20. Tale costo è allineato al costo di costruzione di beni equivalenti per qualità e di minori dimensioni.

A seguito delle valutazioni sopra esposte il bene immobiliare in oggetto risulta economicamente conveniente.

La redditività del bene immobiliare in oggetto determinata dal confronto tra canoni e investimenti corrispondenti desunto da rilevazioni di banche dati pubbliche (OMI di Agenzia delle Entrate) e di annunci di agenzie immobiliari operanti nel territorio allargata in un raggio di 20 Km per la scarsità di dati disponibili per la zona in oggetto, può essere compresa tra 5,50% e 6,90% dell'investimento .

Reggio Emilia li 20/07/2016

Il perito

Ing. Maurizio Zamboni

ALLEGATO 4

Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Ai componenti del Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia S.p.A.

Oggetto: parere del Comitato Controllo e Rischi in funzione di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Servizi Italia S.p.A. ai sensi dell'art. 8.1 del regolamento Consob n. 17221/2010 (successivamente modificato con delibera n. 17389/2010) e del Regolamento relativo alle operazioni con parti correlate adottato da Servizi Italia S.p.A.

PREMESSO CHE

- A. il presente parere (il “**Parere OPC**”) è reso al Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia S.p.A. (“**Servizi Italia**” o la “**Società**”) con riferimento all’operazione di maggiore rilevanza tra parti correlate – di seguito descritta (l’“**Operazione**”) – ai sensi dell’art. 8, comma 1, lettera c), del *Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate* (adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010, il “**Regolamento Consob**”) e dell’art. 8 del “*Regolamento relativo alle operazioni con parti correlate*”, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia in data 13 novembre 2015 (il “**Regolamento OPC**”);
- B. il Comitato Controllo e Rischi (il “**Comitato**”), che è stato investito dal Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia ai sensi del Regolamento OPC delle funzioni di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, è composto dai seguenti soggetti:
 - Avv. Romina Guglielmetti (Presidente);
 - Prof.ssa Paola Galbiati;
 - Prof.ssa Paola Schwizer, tutti Amministratori Indipendenti della Società;
- C. l’Operazione si configura come *operazione tra parti correlate*, in quanto:
 - a) Servizi Italia è controllata per il 58,13% da Coopservice Soc.coop.p.A. (“**Coopservice**”), tramite Aurum S.p.A., controllata al 100% da Coopservice, (“**Aurum**”); e,
 - b) Focus S.p.A. (“**Focus**”) è controllata, a sua volta, al 100% da Aurum; (la Società e Focus, collettivamente, le “**Parti**”),

- c) il Dott. Roberto Olivi, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia, riveste anche la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Coopservice e di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Focus; e
- d) gli Amministratori di Servizi Italia, Dott. Emil Anceschi, Dott. Antonio Paglialonga, Dott. Lino Zanichelli e Dott. Vasco Salsi ricoprono, rispettivamente, anche il ruolo di Direttore Generale, Responsabile dell'Amministrazione, Responsabile dell'Area Sociale e Responsabile delle Risorse Umane di Coopservice;

D. l'Operazione, come *infra* meglio descritta, consiste:

- I. relativamente al complesso industriale di Castellina di Soragna (PR), Via San Pietro, n. 59/B-C (lo “**Stabilimento di Castellina**”):
 - a) nel rinnovo (alle condizioni *infra* descritte) dell'attuale contratto di locazione (il “**Primo Contratto**”) – aente ad oggetto l’immobile censito al Catasto Fabbricati nel comune di Soragna (foglio 41, particelle n. 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102 e 114) e le aree di pertinenza censite al Catasto Terreni nel comune di Soragna (foglio 41, particelle n. 18,19,79,80,85 e 86) – con durata di anni 6, o, comunque, sino alla consegna degli immobili di nuova costruzione – che insisteranno sull’area censita al Catasto Terreni nel comune di Soragna al foglio 41, particelle n. 122, 124, 126 – (i “**Nuovi Immobili**”), che si inseriscono in un progetto di riqualificazione dello Stabilimento di Castellina, che prevede, tra l’altro, la costruzione della nuova sede della Società (il “**Progetto**”);
 - b) nella sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione (il “**Secondo Contratto**”), che avrà la durata necessaria al raggiungimento di complessivi anni 14 (decorrenti dalla data di sottoscrizione del Primo Contratto e rinnovabili di ulteriori 6) detratto il periodo intercorso tra la data di sottoscrizione del Primo Contratto e quella del Secondo Contratto, previa risoluzione convenzionale del Primo Contratto alla consegna dei Nuovi Immobili
(“**Operazione A**”);
- II. relativamente al sito produttivo di Ariccia (RM), Via Quarto Negroni, n. 58 e al sito produttivo di Montecchio Precalcino (VI), Via Palugara, n. 22, nel



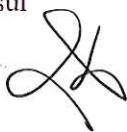
rinnovo dei contratti di locazione attualmente in essere (con scadenza al 31 agosto 2016) alle condizioni *infra* descritte

(l’“**Operazione B**”);

(l’Operazione A e l’Operazione B, complessivamente, l’“**Operazione**”);

E. le Parti:

- i) relativamente all’**Operazione B**, hanno pattuito la riduzione in percentuale dei canoni di locazione e, in particolare:
 - a) con riferimento all’immobile di **Ariccia**, il nuovo canone di locazione è stato convenuto in Euro 122.000,00 (con riduzione del 13,10% rispetto al precedente canone, pari ad Euro 140.400,00);
 - b) con riferimento all’immobile di **Montecchio Precalcino**, il nuovo canone di locazione è stato convenuto in Euro 233.000,00 (con riduzione del 13,04% rispetto al precedente canone, pari ad Euro 267.960,00);
- ii) relativamente all’**Operazione A** hanno:
 - a) sottoscritto il 26 gennaio 2016 una scrittura privata che disciplina gli impegni tra Focus e Servizi Italia relativamente al Progetto (la “**Scrittura Privata**”);
 - b) il 26 luglio 2016 pattuito di anticipare al 31 dicembre 2016 la scadenza del contratto di locazione attualmente in essere relativamente allo Stabilimento di Castellina (originariamente pattuita al 31 dicembre 2017);
 - c) definito la bozza del Primo Contratto, con decorrenza dal 1° gennaio 2017 e con durata sino alla consegna dei Nuovi Immobili e alla contestuale sottoscrizione del Secondo Contratto, che prevede un canone di locazione pari a Euro 603.000,00 (ridotto dell’11,14% rispetto a quello attuale, pari a Euro 678.600,00); e
 - d) alla luce del costo complessivo del Progetto, pattuito in Euro 325.950,00 l’ulteriore importo che sarà dovuto dalla Società a Focus, a titolo di corrispettivo per la locazione dei Nuovi Immobili. Tale importo, a far data dalla sottoscrizione del Secondo Contratto (fatte salve possibili rivalutazioni, in ragione di eventuali varianti in corso d’opera che si rendessero necessarie e che andrebbero ad incidere sul



- costo complessivo del Progetto), dovrà aggiungersi al canone di locazione, pari a Euro 603.000,00 di cui al precedente punto c);
- F. l'Operazione si configura di “*maggior rilevanza*” ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Consob, in combinato disposto con l'Allegato 3 dello stesso, e dell'art. 5 del Regolamento OPC in quanto il rapporto tra il controvalore dell'Operazione e il patrimonio netto consolidato tratto dal Resoconto Intermedio di Gestione al 31.03.2016 supera la soglia del 5%;

**IL COMITATO CONTROLLO E RISCHI IN FUNZIONE DI COMITATO PER LE
OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE,
DATO ATTO CHE**

- i) il 13 novembre 2015, il Comitato si è riunito per esaminare l'Operazione, esprimendo, all'unanimità, parere favorevole alla Scrittura Privata, che è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione il 13 novembre 2015;
- ii) si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 7 del Regolamento Consob e dall'art. 8.4 del Regolamento OPC di farsi assistere da un esperto indipendente incaricato di rilasciare al Comitato: a) le perizie sulla congruità dei canoni di locazione convenuti tra le Parti relativamente all'Operazione (la “*Valutazione 1*”); b) la valutazione della congruità, rispetto ai valori di mercato, del computo metrico estimativo dei Nuovi Immobili di cui al Progetto e il conseguente aggiornamento del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina (la “*Valutazione 2*”), (complessivamente, l’“*Incarico*”);
- iii) ha, pertanto, definito i criteri per il conferimento dell’Incarico di seguito indicati: I) un elevato *standing* professionale; II) un *track record* in operazioni analoghe adeguato rispetto all'Operazione in esame; III) l'assenza di rapporti che possano comprometterne l'indipendenza. Tra questi ultimi sono stati individuati, ad esempio: eventuali relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: a) le società coinvolte nell'Operazione; b) i soggetti che le controllano; c) le società controllate da Servizi Italia e Focus; d) gli amministratori delle società di cui ai punti a), b), c);
- iv) il 15 febbraio 2016, ha ricevuto la documentazione relativa alle offerte per lo svolgimento dell’Incarico pervenute alla Società da parte dei tre consulenti selezionati (le “*Offerte*”);



- v) il 19 aprile 2016, si è riunito per valutare le Offerte e, sulla base dei criteri di cui al punto iii), ha deliberato di affidare l’Incarico all’Ing. Maurizio Zamboni (l’“**Esperto Indipendente**”);
- vi) il 5 maggio 2016, la Società ha sottoscritto con l’Esperto Indipendente il contratto di prestazione d’opera intellettuale relativamente all’Incarico;
- vii) il 1° luglio 2016, il Comitato si è riunito per ricevere un aggiornamento sull’evoluzione delle attività di cui all’Operazione;
- viii) il 20 luglio 2016, il Comitato si è riunito per acquisire ed esaminare la Valutazione 1 e la Valutazione 2 formulate dall’Esperto Indipendente;
- ix) il 2 agosto 2016, il Comitato si è riunito per definire il Parere OPC, avendo riguardo: a) all’interesse della Società al compimento dell’Operazione; b) alla convenienza; e c) alla correttezza sostanziale delle relative condizioni;
- x) è stato coinvolto dal *management* di Servizi Italia nella fase istruttoria dell’Operazione e nella trattativa finale (in questo ultimo caso mediante la partecipazione diretta del Presidente del Comitato all’incontro organizzato dalle Parti il 26 luglio 2016);
- xi) ha ricevuto dalle competenti strutture di Servizi Italia un flusso informativo complessivamente completo, nonché i chiarimenti e le informazioni integrative richieste;
- xii) è stato assistito nello svolgimento dei propri lavori dall’Esperto Indipendente;
- xiii) ha esaminato, *inter alia*, i seguenti documenti:
 - la Scrittura Privata;
 - la bozza del Primo Contratto;
 - la bozza del documento informativo di cui all’art. 5 del Regolamento Consob;
 - le risultanze valutative a cui è addivenuto l’Esperto Indipendente, sulla base dei metodi di valutazione analiticamente descritti nella documentazione da questi consegnata al Comitato e illustrata in occasione della riunione del 20 luglio 2016;
 - il verbale dell’incontro intercorso tra le Parti il 26 luglio 2016;
 - la relazione sull’interesse sociale di Servizi Italia e del gruppo Servizi Italia (il “**Gruppo**”) relativamente all’Operazione A;
 - la relazione sull’interesse sociale di Servizi Italia e del Gruppo relativamente all’Operazione B,

RILEVATO



I. sull'interesse sociale al compimento dell'Operazione, che:

- i) gli stabilimenti produttivi di cui all'Operazione A e all'Operazione B sono adeguati alle esigenze industriali e produttive, attuali e prospettiche, di Servizi Italia e del Gruppo sia dal punto di vista tecnico ed impiantistico, che logistico, organizzativo e gestionale, essendo situati in aree strategiche per il mantenimento e, ove possibile, l'ampliamento della clientela. Inoltre, gli impianti di produzione ivi installati, nonché le *facilities* generali (energia elettrica, vapore, acqua, aria compressa, impianti speciali, ecc.) sono tecnologicamente aggiornati ed in grado di assicurare una produzione ritenuta efficiente dal punto di vista qualitativo e di contenimento dei costi;
- ii) lo Stabilimento di Castellina è dotato di una moderna centrale di sterilizzazione per tessuti di sala operatoria e per strumentario chirurgico e che al suo interno sono situati gli uffici della sede legale e amministrativa del Gruppo;
- iii) che il rinnovo anticipato del contratto di locazione relativo allo Stabilimento di Castellina è giustificato, tra l'altro, dall'opportunità di rivedere al ribasso l'attuale canone di locazione per allinearla alle mutate condizioni del mercato immobiliare e dalla realizzazione del Progetto di cui alla Scrittura Privata e al Secondo Contratto;
- iv) i Nuovi Immobili rispondono all'esigenza della Società di disporre di una rinnovata sede legale e amministrativa, dotata di spazi e servizi consoni, anche in termini dimensionali, all'organico del Gruppo, che, negli ultimi anni, è significativamente cresciuto;
- v) il Progetto prevede, tra l'altro, al fine di contenere i consumi energetici, l'inserimento di alcune moderne soluzioni di alimentazione energetica e, in particolare, la realizzazione di una stazione di cogenerazione per la produzione di energia elettrica, vapore ed acqua calda a servizio dello stabilimento di lavanderia, della centrale di sterilizzazione e dei Nuovi Immobili;
- vi) infine, il rinnovo dei contratti di locazione già in essere e la sottoscrizione del Primo e del Secondo Contratto assicurano alla Società la continuità del proprio *business*,

tanto premesso, il Comitato ritiene che l'Operazione sia di interesse sociale;



- II. sulla convenienza al compimento dell'Operazione, che:
- i) dalla Valutazione 1 (alla quale si rinvia), sulla base della metodologia adottata (del *sales comparation approach* e dell'applicazione di un coefficiente di redditività al costo di costruzione/ricostruzione del bene) risulta che il più probabile valore di locazione attuale è compreso quanto all'immobile sito: i) in Ariccia (RM), Via Quarto Negroni, n. 58, tra un minimo di Euro 123.182,00/anno e un massimo di Euro 150.555,00/anno (coefficiente di redditività minimo 5,40% e massimo 6,60%; ii) in Montecchio Procalcino, Via Palugara, n. 22, tra un minimo di Euro 217.440,00/anno e un massimo di Euro 258.467,00/anno (coefficiente di redditività minimo 5,30% e massimo 6,30%); iii) in Castellina di Soragna (PR), Via San Pietro, n. 59/B, tra un minimo di Euro 539.597,00/anno e un massimo di Euro 676.949,00/anno (coefficiente di redditività minimo 5,50% e massimo 6,90%);
 - ii) dalla Valutazione 2 (alla quale si rinvia) sulla base del metodo adottato (confronto tra i prezzi offerti e i prezzi corrispondenti ai listini ufficiali editi dalla Camera di Commercio I.A. di Reggio Emilia del secondo semestre 2015), è risultato che il Progetto presenta un costo inferiore, di circa il 12%, rispetto ai prezzi ufficiali.

Tenuto conto dei risultati sopra indicati e dei canoni di locazione convenuti dalle Parti il Comitato ritiene sussistenti i presupposti sulla convenienza al compimento dell'Operazione;

- III. sulla correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione si segnala che il Comitato ha esaminato, in particolare:
- a) la Scrittura Privata;
 - b) le risultanze valutative a cui è addivenuto l'Esperto Indipendente, sulla base dei metodi di valutazione analiticamente descritti nella documentazione da quest'ultimo consegnata al Comitato;
 - c) la bozza del Primo Contratto;
 - d) il verbale dell'incontro intercorso tra le Parti il 26 luglio 2016;

e dal suddetto esame è emerso che le metodologie e le formule assunte dall'Esperto Indipendente per la valutazione dei canoni di locazione e per il computo metrico estimativo dei Nuovi Immobili di cui all'Operazione risultano complete ed approfondite,

il processo sinora seguito con riferimento all'Operazione e, in particolare, per la valutazione della congruità dei canoni di locazione e, in generale, delle previsioni contrattuali, appare corretto e conforme alle disposizioni normative applicabili.

CONSIDERATO

inoltre che

l'Esperto Indipendente ha attestato la congruità dei canoni di locazione e dei costi per la realizzazione dei Nuovi Immobili di cui all'Operazione e, tenuto conto della documentazione dallo stesso fornita,

ALL'UNANIMITÀ ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in merito all'interesse sociale, alla convenienza economica e alla correttezza, anche sostanziale, delle condizioni dell'Operazione e, pertanto, al compimento della stessa.

Milano, 2 agosto 2016

Per il Comitato Controllo e Rischi

Avv. Romina Guglielmetti

FIRMATO

Prof.ssa Paola Galliati

FIRMATO

Prof.ssa Paola Schwizer

FIRMATO

