



ADDENDUM AL DOCUMENTO INFORMATIVO PUBBLICATO IN DATA 10 AGOSTO 2016

Relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate

Inerente alla sottoscrizione da parte di Servizi Italia S.p.A. con Focus S.p.A. del contratto di locazione degli immobili siti in **Castellina di Soragna (Parma)**, via San Pietro n. 59/B-C.

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.

**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

PREMESSA	3
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	9
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per Servizi Italia dell'Operazione	10
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni simili	11
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione. Parametri di significatività dell'Operazione	11
2.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate	12
2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'operazione e informazioni relative agli strumenti finanziari di Servizi Italia detenuti dai medesimi e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie previste dai paragrafi 14.2 e 17.2 dell'allegato I al regolamento n. 809/2004/ce	12
2.8 Indicazioni degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione	13
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	14
3.0 ALLEGATI	14

PREMESSA

Il presente documento costituisce un *addendum* (l’“**Addendum**”) al documento informativo pubblicato il 10 agosto 2016 (di seguito, il “**Documento Informativo**”), ed è stato approvato in data 13 dicembre 2018 dal Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia S.p.A. (“**Servizi Italia**” o la “**Società**”) - società controllata per il 55,33% da Coopservice Soc. coop. p. A. (“**Coopservice**”) tramite Aurum S.p.A. (“**Aurum**”) - al fine di illustrare al mercato l’aggiornamento delle condizioni dell’operazione riguardante la locazione del complesso immobiliare di Castellina di Soragna (PR), via San Pietro n. 59/B-C (lo “**Stabilimento di Castellina**”) con la parte correlata Focus S.p.A. (“**Focus**”), controllata, a sua volta, al 100% da Coopservice, rispetto a quanto descritto nel Documento Informativo, disponibile presso la sede sociale, il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo www.1info.it e sul sito internet della Società all’indirizzo www.si-servizitalia.com (sezione “*Corporate Governance/Documentazione*”).

Al riguardo, si rammenta che l’operazione descritta nel Documento Informativo (al quale si rinvia per ogni ulteriore informazione) riguardava la locazione tra la Società e Focus dello Stabilimento di Castellina, del sito produttivo di Ariccia (RM), Via Quarto Negroni, n. 58 e del sito produttivo di Montecchio Precalcino (VI), Via Palugara, n. 22. Con particolare riferimento allo Stabilimento di Castellina, l’operazione descritta nel Documento Informativo consisteva: (i) nel rinnovo del contratto di locazione relativo agli immobili esistenti a quella data (con durata di anni 6 dal 1° gennaio 2017 o, comunque, sino alla consegna degli immobili di nuova costruzione - nel seguito, i “**Nuovi Immobili**” - che si inseriscono in un progetto di riqualificazione dello Stabilimento di Castellina, con la costruzione, tra l’altro, della nuova sede della Società); (ii) nella sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione relativo all’intero complesso immobiliare di Castellina, inclusivo dei Nuovi Immobili (con durata di complessivi anni 14 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto *sub* (i), rinnovabile di ulteriori 6), alla consegna dei Nuovi Immobili previa risoluzione convenzionale del contratto *sub* (i).

L’Addendum costituisce un’integrazione del Documento Informativo limitatamente alle condizioni della locazione dello Stabilimento di Castellina, ed è conseguentemente relativo alla sottoscrizione del contratto di locazione tra la Società e la correlata Focus riguardante l’intero complesso immobiliare dello Stabilimento di Castellina, comprensivo dei Nuovi Immobili (l’“**Operazione**” o anche il “**Nuovo Contratto**”).

L’Addendum, redatto ai sensi e per gli effetti dell’articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e s.m.i. (il “**Regolamento OPC Consob**”) e dell’articolo 15 del vigente “Regolamento per le operazioni con parti correlate” adottato dalla Società (il “**Regolamento Servizi Italia**”), unitamente alla perizia dell’esperto indipendente e al parere favorevole rilasciato dal Comitato Controllo e Rischi - investito dal Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia, ai sensi del Regolamento Servizi Italia, delle funzioni di Comitato Operazioni con Parti Correlate (il “**Comitato**”) - è messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo www.1info.it e nella sezione “*Corporate Governance/Documentazione*” del sito internet della Società all’indirizzo www.si-servizitalia.com nei termini previsti dalla normativa vigente.

1.0 AVVERTENZE

In relazione all’Operazione non si segnalano, alla data dell’Addendum, ulteriori situazioni di potenziale conflitto di interessi diverse da quelle tipiche delle operazioni con parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti alle operazioni di locazione, ovvero essenzialmente questioni attinenti alla congruità, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione convenuto tra le parti e alle condizioni del Nuovo Contratto.

Il Comitato, con il coinvolgimento nel procedimento del Collegio sindacale, nella persona del Dott. Simone Caprari, ha valutato l’interesse sociale al compimento dell’Operazione, nonché la correttezza, anche sostanziale, delle relative condizioni e la sua convenienza economica, avvalendosi dell’esperto indipendente Ing. Maurizio Zamboni dello Studio Tecnico Zamboni Associati Architettura di Reggio Emilia (l’”**Esperto Indipendente**”), che è stato incaricato dal Comitato di rendere una relazione di stima aggiornata inerente alla congruità del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina.

2.0 INFORMAZIONI RELATIVE ALL’OPERAZIONE

2.1 Descrizione delle caratteristiche, delle modalità, dei termini e delle condizioni dell’Operazione

L’Operazione ha ad oggetto la locazione di tutti gli immobili dello Stabilimento di Castellina, strategici per la Società in quanto presso i medesimi Servizi Italia (i) svolge attività di lavanderia industriale/sterilizzazione di tessili e strumentario chirurgico, e (ii) ha la propria sede legale. Si rammenta che parte di tali immobili erano in precedenza oggetto 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 Servizi Italia S.p.A. depositato presso la CONSOB in data 16 marzo 2007. Tale locazione è stata poi oggetto nel 2016 di rinnovo contrattuale, alle condizioni e termini illustrati nel precedente Documento Informativo.

L’Operazione oggetto dell’Addendum attiene alla locazione dell’intero Stabilimento di Castellina, inclusivo anche dei Nuovi Immobili realizzati da Focus al fine di soddisfare l’esigenza della Società di disporre (i) di una rinnovata sede legale e amministrativa, dotata di spazi e servizi consoni, anche in termini dimensionali alla luce della significativa crescita dell’organico aziendale avvenuta negli ultimi anni, e (ii) di impianti produttivi all’avanguardia per l’esercizio della propria attività, nonché (iii) di realizzare risparmi, specialmente sotto il profilo della riduzione dei costi dell’energia elettrica.

Di seguito vengono riportate le caratteristiche e le condizioni dell’Operazione:

TERMINI E CONDIZIONI DELL’OPERAZIONE	
Locatore	Focus S.p.A.
Conduttore	Servizi Italia S.p.A.

TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

Oggetto della locazione	<p>La locazione ha ad oggetto il complesso immobiliare sito in Castellina di Soragna (PR), Via San Pietro 59/b-c.</p> <p>Gli immobili hanno una destinazione urbanistica ad uso produttivo per lo svolgimento dell'attività di lavanderia industriale (finissaggio, sterilizzazione, distribuzione e noleggio di biancheria, indumenti, materassi ed altri accessori) e di sterilizzazione di strumentario chirurgico, della biancheria e teleria destinata ai comparti operatorie ed attività accessorie nonché, materasseria, uffici e sede societaria.</p> <p>Parte degli immobili del complesso immobiliare è già nella disponibilità della Società in virtù del precedente contratto di locazione, di cui è prevista la risoluzione contestualmente alla stipula del Nuovo Contratto.</p>
Canone annuo	<p>Euro 1.013.000,00 annui oltre IVA di legge per l'intero Stabilimento di Castellina.</p> <p>Il pagamento del canone annuo dovrà essere corrisposto in rate quadriennali uguali anticipate, di euro 337.666,67 oltre ad IVA di legge cadauna, con pagamento da effettuarsi da parte del Conduttore entro 60 (sessanta) giorni della data fattura, da emettersi il giorno 1 del primo mese di ciascun quadriennio.</p>
Aggiornamento canone	<p>Il canone pattuito sarà annualmente oggetto di rivalutazione ISTAT, nei limiti del 75% della variazione positiva, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.</p>
Interessi di mora	<p>Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone, secondo le scadenze pattuite, costituirà automaticamente in mora il conduttore, senza necessità di formale diffida o messa in mora, anche al fine del decorso degli interessi di mora che le parti hanno pattuito, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 5, comma 1, D. Lgs n. 231/02, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal 1° giorno (di calendario) di ritardo rispetto al termine di pagamento concordato sino al 10° giorno (di calendario) di ritardo, non verranno applicati interessi di mora; - dall'11° giorno (di calendario) di ritardo al 30° giorno (di calendario) di ritardo si applicherà un tasso di mora nella misura - ridotta - del 3%, decorso il termine di 10 giorni lavorativi di calendario di tolleranza dalla scadenza; - dal 31° giorno (di calendario) di ritardo sino al completo pagamento dell'intero dovuto si applicherà il tasso di mora ai sensi del D. Lgs. n. 231/02 senza alcuna riduzione.
Durata	12 anni (dal 1-1-2019 al 31-12-2030) + 6 anni (dal 1-1-2031 al 31-12-2036).

TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

Rinnovo	Il contratto di locazione si rinnoverà alla scadenza, tacitamente ed automaticamente, di volta in volta per un ulteriore periodo di 6 anni.
Disdetta	<p>Le parti hanno espressamente rinunciato all'esercizio della disdetta alla prima scadenza (31-12-2030).</p> <p>Le parti hanno facoltà di disdetta con almeno 12 mesi di preavviso rispetto alla seconda scadenza (31-12-2036) e alle successive.</p>
Recesso	<p>Sino alla data del 31-12-2036 il conduttore non avrà diritto di recedere liberamente dal Nuovo Contratto, fatto salvo comunque il disposto dell'art. 27, comma 8 legge 392/78 (recesso per gravi motivi).</p> <p>A partire dal 1-1-2037 il conduttore potrà recedere liberamente in qualsiasi momento dal Nuovo Contratto, con un preavviso di 12 mesi.</p>
Garanzie - fideiussione	<p>Il conduttore si impegna a rilasciare al locatore, nell'eventualità in cui dovesse perdere la qualifica di società controllata, anche indirettamente, da Coopservice, entro 30 giorni dal verificarsi di tale condizione, una fideiussione bancaria, emessa da istituto di credito, a prima chiamata, a garanzia del corretto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il Nuovo Contratto, altresì con funzione di deposito cauzionale.</p> <p>Tale fideiussione a prima chiamata dovrà prevedere espressa rinuncia alla preventiva escusione del debitore principale in deroga all'art. 1944 comma 1 codice civile, nonché con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile, e sarà pari ad Euro 1.013.000 (una annualità di canone), con scadenza annuale, tacitamente ed automaticamente rinnovabile e da rinnovarsi di anno in anno; con testo di gradimento del locatore che non potrà essere ingiustificatamente negato.</p> <p>In difetto della consegna al locatore della fideiussione, quest'ultimo potrà risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile.</p> <p>Ove nel corso del contratto il locatore procedesse all'escusione, anche parziale, della garanzia fideiussoria, nonché ad ogni anno, il conduttore sarà tenuto all'immediata ricostituzione della medesima e alla riconsegna di nuova fideiussione entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta del locatore in tal senso, con il medesimo contenuto (salvo aggiornamento del canone di locazione).</p> <p>La garanzia fideiussoria dovrà in ogni caso rimanere valida per un periodo di almeno 6 mesi dalla data di cessazione del Nuovo Contratto a qualsiasi causa dovuto.</p> <p>Detta fideiussione sarà restituita dopo regolare riconsegna dei locali ed adempimento del conduttore delle obbligazioni contrattuali tutte.</p>

TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

	<p>La manutenzione ordinaria, compresa quella riguardante interventi su impianti elettrici, gas, acqua, caldaie, nonché quella espressamente richiesta dal conduttore, sarà a carico di quest'ultimo.</p> <p>Rimangono a carico del locatore le opere e spese di straordinaria manutenzione, con la sola eccezione di quelle relative (a) ad opere realizzate direttamente dal conduttore e (b) ad opere realizzate, sulla base di un apposito contratto di appalto, da terzi (incluso il locatore) su incarico del conduttore.</p>
Spese di manutenzione	<p>Non saranno a carico del locatore le eventuali opere e/o manutenzioni, anche di carattere straordinario, necessarie per l'eventuale adeguamento tecnico/produttivo degli immobili (e relativi impianti) e degli accessori locati, anche per il sopravvenire di specifiche normative disciplinanti l'attività condotta dal conduttore all'interno del complesso immobiliare oggetto della locazione. In tali casi, l'esecuzione dei lavori necessari avverrà a cura, rischio, responsabilità e spese del conduttore che dovrà, in ogni caso, ottenere il preventivo consenso scritto del locatore (il quale non potrà negarlo ingiustificatamente).</p>
Sublocazione	<p>Il conduttore potrà sublocare il complesso immobiliare oggetto del Nuovo Contratto, o parte di esso, previo consenso scritto da parte del locatore, fatto salvo comunque il disposto dell'art. 36 legge 392/78; in ogni caso il locatore dichiara fin da ora di non liberare il conduttore.</p>
Migliorie e addizioni	<p>Il conduttore non potrà apportare modifiche, addizioni, innovazioni o miglioramenti agli immobili oggetto del contratto senza il preventivo consenso scritto del locatore.</p> <p>Il locatore non potrà ingiustificatamente negare al conduttore l'autorizzazione ad apportare le modifiche, addizioni, innovazioni o miglioramenti propedeutiche o inerenti allo svolgimento dell'attività del conduttore e/o all'adeguamento anche funzionale dell'immobile (e dei relativi impianti), restando inteso che, ove autorizzati, il locatore non potrà chiederne la rimozione e/o la rimessa in pristino stato neppure al termine della locazione.</p> <p>Qualora il conduttore apporti migliorie o addizioni, innovazioni o modifiche le medesime rimarranno acquisite dal locatore stesso alla cessazione del Nuovo Contratto, ciò ove il conduttore non intenda esercitare il diritto di rimozione che gli viene riconosciuto dal locatore. Rimane fermo che il locatore, in ogni caso, non potrà chiederne la rimozione e non sarà obbligato a corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore.</p> <p>Le opere del conduttore non dovranno incidere sulle strutture portanti del fabbricato.</p> <p>Il conduttore terrà aggiornato il locatore su quanto stia realizzando.</p> <p>In ogni caso il conduttore si impegna a tenere completamente indenne e manlevato il locatore da qualsivoglia danno, richiesta, istanza o</p>

TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

	<p>domanda da chiunque avanzata con riferimento o traente titolo o ragione da tutte le suddette opere e manutenzioni (ordinarie e straordinarie) che realizzera.</p>
Clausola risolutiva espressa	<p>Il mancato adempimento degli obblighi previsti in ordine alla</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazione - durata - corrispettivo - fideiussione - sublocazione - miglioramenti, addizioni, modifiche e innovazioni - spese di manutenzione - responsabilità per danni - polizza assicurativa - accesso ai locali - spese di registrazione del contratto di locazione - disposizione generali del contratto di locazione - codice etico e modello organizzativo del conduttore <p>comporterà la facoltà di risoluzione del Nuovo Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile, su semplice dichiarazione, a mezzo di raccomandata AR o PEC, della parte interessata, previa diffida ad adempire con termine di almeno 15 giorni.</p> <p>In tale ipotesi il conduttore sarà tenuto all'immediata riconsegna del complesso immobiliare.</p> <p>Con riferimento al pagamento del canone si precisa che, in caso di mancato pagamento di almeno due rate quadrimestrali anche non consecutive di canone nella medesima annualità del Nuovo Contratto, il locatore potrà risolvere il Nuovo Contratto, previa diffida al Conduttore ad adempiere nei successivi 15 giorni (da inviare a mezzo di raccomandata A.R. o PEC). Decorsi 15 (quindici) giorni dalla notifica della diffida di cui sopra, senza che il Conduttore abbia adempiuto integralmente le rate scadute, il Nuovo Contratto si risolverà automaticamente, con l'obbligo di immediata riconsegna dell'immobile al locatore.</p>
Foro competente	Foro di Parma.
Ulteriori obblighi per il locatore	<p>Il locatore dovrà completare l'esecuzione di alcuni lavori (in particolare la posa del manto di copertura dei piazzali e delle aree comuni, allestimento aiuole) entro il primo semestre del 2019, per non inficiare la qualità del relativo risultato.</p> <p>Il locatore consegnerà i Nuovi Immobili al conduttore alla data di stipula del Nuovo Contratto.</p>

TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

	Il locatore s'impegna, anche per i propri amministratori, sindaci, dipendenti, al rispetto dei principi e delle norme contenuti nel Codice Etico e nel Modello Organizzativo, adottati da Servizi Italia ai sensi del D. Lgs. n. 231/01 e consultabili sul sito internet www.servizitalia.com , accettandone integralmente i contenuti che dichiara di ben conoscere. In caso di violazione, dei principi e delle norme contenuti nei suddetti Codice Etico e Modello Organizzativo, sarà facoltà di Servizi Italia risolvere il Nuovo Contratto, di diritto e con effetto immediato ai sensi di quanto previsto dall'art. 1456 del codice civile, mediante dichiarazione inviata a mezzo lettera raccomandata A/R, fatto salvo, comunque, ogni ulteriore rimedio di legge, ivi incluso il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti.
--	--

2.2 Indicazioni delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere e della natura della correlazione

L'Operazione descritta nell'Addendum riguarda la seguente parte correlata della Società:

PARTE CORRELATA	NATURA DELLA CORRELAZIONE
Focus S.p.A. con sede legale in Via Rochdale n.5, 42122 Reggio Emilia	Focus è controllata totalitariamente da Coopservice, che è azionista di controllo diretto (con il 100% del capitale sociale) della società Aurum, con sede legale in Via Rochdale n. 5, 42122 Reggio Emilia, società che controlla di diritto Servizi Italia con una partecipazione complessiva pari al 55,33% del capitale sociale. E', dunque, parte correlata della Società ai sensi del par. 1, lett. (a)(i) dell'Allegato 1 al Regolamento OPC Consob.

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 di Coopservice, di Aurum e di Focus;
2. gli Amministratori di Servizi Italia, Dott. Antonio Paglialonga, Dott. Michele Magagna e Dott. Lino Zanichelli ricoprono, rispettivamente, anche il ruolo di Responsabile Amministrazione e Bilancio Consolidato di Coopservice e Vice Presidente di Aurum (Dott. Paglialonga), Direttore Generale di Coopservice (Dott. Magagna), collaboratore di Coopservice (Dott. Zanichelli);
3. il Dott. Gianfranco Milanesi, Presidente del Collegio Sindacale di Servizi Italia, riveste anche la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Coopservice, di Aurum e di Focus.

In virtù delle suddette cariche sociali, i Dott.ri Roberto Olivi, Antonio Paglialonga, Michele Magagna, Lino Zanichelli e Gianfranco Milanesi 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 13 dicembre 2018, nella quale è stata deliberata l'approvazione dell'Operazione e la conclusione del Nuovo Contratto, con il parere favorevole del Comitato:

- gli Amministratori Roberto Olivi (Presidente), Antonio Paglialonga, Michele Magagna, Lino Zanichelli hanno dichiarato le posizioni di cui sopra, fornendo *disclosure* ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2391 del codice civile;
- il Dott. Gianfranco Milanesi ha dichiarato le posizioni di cui sopra, fornendo *disclosure* ai sensi e per gli effetti di cui al criterio 8.C.5 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate al quale la Società ha aderito.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per Servizi Italia dell'Operazione

Il Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia ha ritenuto opportuno deliberare la stipula del Nuovo Contratto alle condizioni sopra descritte, poiché:

1. la sottoscrizione del Nuovo Contratto assicura alla Società la continuità del proprio *business* e gli immobili dello Stabilimento di Castellina risultano strategici per la Società in quanto presso i medesimi Servizi Italia (i) svolge attività di lavanderia industriale/sterilizzazione di tessili e strumentario chirurgico, e (ii) ha la propria sede legale;
2. lo Stabilimento di Castellina è adeguato 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 situato in un'area strategica per il mantenimento e, ove possibile, l'ampliamento della clientela della Società. 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;
3. 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;
4. le modifiche delle condizioni dell'Operazione rispetto a quanto descritto nel precedente Documento Informativo derivano dalla realizzazione da parte di Focus delle varianti richieste dalla Società nel corso dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento dello Stabilimento di Castellina. I Nuovi Immobili, così come realizzati da Focus su richiesta di Servizi Italia, rispondono all'esigenza della Società di disporre (i) di una rinnovata sede legale e amministrativa, dotata di spazi e servizi consoni, anche in termini dimensionali alla luce della significativa crescita dell'organico aziendale avvenuta negli ultimi anni, e (ii) di impianti produttivi all'avanguardia per l'esercizio della propria attività;
5. la complessiva operazione di ristrutturazione e ampliamento dello Stabilimento di Castellina è stata, tra l'altro, realizzata al fine di contenere i consumi energetici, ed ha consentito l'adozione 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.

Si precisa che l'Operazione rientra nell'esercizio dell'attività operativa della Società riguardando, come detto, la locazione del complesso immobiliare presso cui la Società ha la propria sede legale e svolge attività di lavanderia industriale/sterilizzazione di tessili e strumentario chirurgico.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell’Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni simili

Le condizioni economiche dell’Operazione sono da considerarsi in linea con quelle di mercato, come evidenziato dall’Esperto Indipendente.

Come detto, il Comitato si è avvalso della facoltà prevista dall’art. 7 del Regolamento OPC Consob e dall’art. 8.4 del Regolamento Servizi Italia, facendosi assistere dall’Esperto Indipendente Ing. Maurizio Zamboni, perito di elevato *standing* professionale, che aveva reso le perizie allegate al Documento Informativo. Più in particolare, il Comitato, previo accertamento della persistenza in capo all’Ing. Zamboni dei requisiti di indipendenza, assenza di conflitto di interessi e correlazione ai sensi del Regolamento OPC Consob (cfr. la “**Dichiarazione di Indipendenza**” in Allegato 1), ha incaricato l’Esperto Indipendente di rendere una relazione di stima aggiornata inerente alla congruità del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina (la “**Perizia**” in Allegato 2).

L’Esperto Indipendente, in applicazione delle medesime metodologie adottate per l’elaborazione delle perizie indicate al Documento Informativo (*sales comparation approach* e applicazione di un coefficiente di redditività al costo di costruzione/ricostruzione del bene), e avuto riguardo al 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, ha attestato nella Perizia che l’attuale valore di mercato del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina deve ritenersi compreso nel *range* 5,50%-6,90%, corrispondente ad un canone annuo minimo di Euro 914.426,00 e ad un canone annuo massimo di Euro 1.147.189,00. Applicando al valore dello Stabilimento di Castellina (individuato in Euro 16.625.934,75) il canone annuo di Euro 1.013.000,00 si ottiene un coefficiente di redditività pari al 6,09%. L’Esperto Indipendente ha, quindi, concluso che il coefficiente di redditività dello Stabilimento di Castellina è compreso nel *range* ritenuto di mercato, e conseguentemente è da ritenersi congruo individuare per l’intero Stabilimento di Castellina (comprensivo dei Nuovi Immobili) un canone annuo di locazione pari ad Euro 1.013.000,00, che sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT nella misura del 75%.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell’Operazione. Parametri di significatività dell’Operazione

Gli effetti dell’Operazione sono quelli tipici di un contratto di locazione, e, pertanto, comporta un incremento dei costi di ammontare pari al canone. Si precisa che tali costi sono in linea con la pianificazione aziendale prevista dal Piano Industriale. Per quanto riguarda gli effetti sul conto economico della Società, si prevede che, a fronte di maggiori oneri per canoni di locazione, Servizi Italia possa ottenere un risparmio relativamente ai costi sostenuti per consumi energetici. L’Operazione non ha effetti sul patrimonio netto della Società.

L’Operazione si qualifica come di maggiore rilevanza in applicazione dell’indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell’Allegato 3 al Regolamento OPC Consob, in quanto il controvalore complessivo, avuto anche riguardo alla durata pluriennale del Nuovo Contratto, è superiore alla soglia di rilevanza oggi applicabile che è pari a 6.608.050 euro, corrispondente al 5% della patrimonio netto del Gruppo Servizi Italia (132.161.000

euro al netto delle interessenze di terzi) tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (ad oggi il Resoconto intermedio di gestione del Gruppo Servizi Italia al 30 settembre 2018).

Si segnala che a partire dal 1° gennaio 2019, entrerà in vigore il principio contabile IFRS 16 Lease, il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per la fornitura di servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di *leasing* per il locatario (*lessee*) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo (“diritto d'uso”) con contropartita un debito finanziario uguale al valore attuale dei canoni previsti per il contratto.

L'inizio del contratto di locazione in data 1° gennaio 2019 comporterà pertanto l'iscrizione di un *asset* per il diritto d'uso e il debito finanziario uguale al valore attuale dei canoni di locazione previsti per la durata del contratto (12 anni + 6 anni) pari a circa Euro 11.738 migliaia.

2.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate

In conseguenza della stipula del Nuovo Contratto 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 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'operazione e informazioni relative agli strumenti finanziari di Servizi Italia detenuti dai medesimi e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie previste dai paragrafi 14.2 e 17.2 dell'allegato I al regolamento n. 809/2004/ce

Nell'Operazione non sono coinvolti quali parti correlate componenti degli organi di amministrazione, degli organi di controllo, né dirigenti e/o direttori generali della Società.

Come anticipato al precedente par. 2.2, si segnala che:

1. il Dott. Roberto Olivi, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia, riveste anche la carica di Presidente di Coopservice, di Aurum e di Focus;
2. gli Amministratori di Servizi Italia, Dott. Antonio Paglialonga, Dott. Michele Magagna e Dott. Lino Zanichelli ricoprono, rispettivamente, anche il ruolo di Responsabile Amministrazione e Bilancio Consolidato di Coopservice e Vice Presidente di Aurum (Dott. Antonio Paglialonga), Direttore Generale di Coopservice (Dott. Michele Magagna), collaboratore di Coopservice (Dott. Lino Zanichelli);
3. il Dott. Gianfranco Milanesi, Presidente del Collegio Sindacale di Servizi Italia, riveste anche la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Coopservice, di Aurum e di Focus

In virtù delle suddette cariche sociali, i Dott.ri Roberto Olivi, Antonio Paglialonga, Michele Magagna, Lino Zanichelli e Gianfranco Milanesi 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 13 dicembre 2018, nella quale è stata deliberata la conclusione del Nuovo Contratto, con il parere favorevole del Comitato:

- gli Amministratori Roberto Olivi (Presidente), Antonio Paglialonga, Michele Magagna, Lino Zanichelli hanno dichiarato le posizioni di cui sopra, fornendo *disclosure* ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2391 del codice civile.
- il Dott. Gianfranco Milanesi ha dichiarato le posizioni di cui sopra, fornendo *disclosure* ai sensi e per gli effetti di cui al criterio 8.C.5 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

Si precisa che alla data dell'Addendum i Dott.ri Roberto Olivi, Antonio Paglialonga, Michele Magagna, Lino Zanichelli e Gianfranco Milanesi non detengono alcuna azione della Società.

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, composto esclusivamente da Amministratori indipendenti nelle persone dell'Avv. Romina Guglielmetti (Presidente del Comitato), della Prof.ssa Paola Schwizer e della Prof.ssa Chiara Mio.

Il Vice Presidente e Amministratore Delegato della Società Enea Righi, avvalendosi della struttura amministrativa della Società, ha condotto le trattative finalizzate alla definizione dei termini e delle condizioni dell'Operazione, informando i membri del Comitato sullo stato di avanzamento dei lavori effettuati da Focus per la costruzione dei Nuovi Immobili dello Stabilimento di Castellina, nonché sullo stato di avanzamento delle negoziazioni con la controparte delle condizioni dell'Operazione, recependo le osservazioni e i contributi del Comitato.

In data 9 novembre 2018, il Comitato ha conferito all'Esperto Indipendente l'incarico di predisporre una relazione di stima aggiornata inerente alla congruità del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina, inclusivo dei Nuovi Immobili.

In data 29 novembre 2018, il Comitato ha esaminato una bozza preliminare del Nuovo Contratto in corso di negoziazione tra le parti e formulato le proprie osservazioni, che sono state fatte proprie dagli organi delegati della Società e recepite nelle successive fasi negoziali tra le parti.

In data 11 dicembre 2018, il Comitato ha esaminato la bozza aggiornata del Nuovo Contratto e, preso atto della perizia dell'Esperto Indipendente circa la congruità del canone pattuito quale corrispettivo del Nuovo Contratto, valutata la conformità delle previsioni contrattuali alle disposizioni normative applicabili, ha espresso motivato parere favorevole in merito all'interesse sociale al compimento dell'Operazione, nonché alla convenienza economica e alla correttezza anche sostanziale delle relative condizioni. Il parere è allegato all'Addendum (Allegato 3).

In data 13 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione, rilevando l'interesse della Società alla conclusione del Nuovo Contratto, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni, recepito il parere favorevole del Comitato, preso atto dell'informativa resa ai sensi dell'art. 2391 del codice civile dagli Amministratori Roberto Olivi (Presidente), Antonio Paglialonga, Michele Magagna, Lino Zanichelli e dal Presidente del Collegio Sindacale Dott. Gianfranco Milanesi ai sensi e per gli effetti di cui al criterio 8.C.5 del

Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, ha approvato l'Operazione con il voto favorevole di tutti Consiglieri presenti, inclusi i Consiglieri esecutivi, non esecutivi ed indipendenti.

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

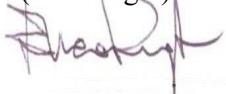
Si precisa che la rilevanza dell'Operazione oggetto dell' Addendum non deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con stesse parti correlate o con soggetti correlati né a questi né alla Società.

Castellina di Soragna, 13 dicembre 2018

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. Relazione di stima dell'Esperto Indipendente;
3. Parere del Comitato Controllo e Rischi in funzione di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

ALLEGATO 1

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

Spett.le

Comitato Controllo e Rischi in funzione di
Comitato per le Operazioni con Parti
Correlate di Servizi Italia S.p.A.

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

**Oggetto: Dichiarazione di indipendenza, assenza di conflitto di interessi e
correlazione ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010**

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, incaricato dal Comitato Controllo e Rischi in funzione di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (il "Comitato") della società SERVIZI ITALIA SPA ("Servizi Italia" o "Società") di rendere una relazione peritale inerente alla congruità del canone di locazione del complesso immobiliare di Castellina di Soragna – (Parma) via San Pietro n° 59/B-C ("Incarico"), a supporto delle valutazioni del Comitato, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,

DICHIARA

l'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 Servizi Italia S.p.A. ai sensi del Regolamento Consob adottato con delibera n. 17221/2010 ("Regolamento OPC"). In particolare, in conformità con quanto previsto dal paragrafo 2.4 dell'Allegato 4 del Regolamento OPC,

ATTESTA

- che il sottoscritto e i colleghi del proprio Studio non sono soci, amministratori o sindaci di Servizi Italia e/o di Focus S.p.A., o di società o enti che le controllano, anche congiuntamente, o che sono controllate da Servizi Italia e/o da Focus S.p.A. o sottoposte a comune controllo con Servizi Italia e/o Focus S.p.A., e non hanno ricoperto tali cariche nell'esercizio antecedente al conferimento dell'Incarico;
- salvo quanto di seguito specificato, che non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra il sottoscritto o colleghi del proprio Studio e (i) Servizi Italia e/o Focus S.p.A., (ii) le società 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):

Rapporto	Incarico	Conferimento incarico	Conclusione incarico
Consulenza professionale in favore di Servizi Italia S.p.A.	Stima del più probabile valore di locazione degli immobili di Focus S.p.A. che Servizi Italia conduce in locazione a Castellina di Soragna (PR), Ariccia (RM), Montecchio Precalcino (VI) e valutazione di	05.05.2016	20.07.2016

	congruità, rispetto ai valori di mercato, dei costi previsti per la realizzanda costruzione in Castellina di Soragna destinata a nuova sede legale e amministrativa.		
Consulenza professionale in favore di Servizi Italia S.p.A.	Stima del più probabile valore di locazione dell'immobile che Servizi Italia conduce in locazione in Arco (TN)	12.05.2017	12.01.2018
Consulenza professionale in favore di Servizi Italia S.p.A.	Valutazione della congruità dei costi previsti per la costruzione di opere da edificare a servizio del complesso immobiliare sito in Castellina di Soragna (PR)	19.06.2018	27.06.2018

- che il sottoscritto non si trova in una situazione che può compromettere comunque la propria indipendenza nei confronti di Servizi Italia e/o Focus S.p.A. e, nel caso di sopravvenienza di tale situazione nel corso dell'Icarico, si impegna a darne immediata comunicazione.

Il sottoscritto prende atto che la propria relazione di stima che verrà rilasciata alla Società sarà allegata all'*addendum* al documento informativo che dovrà essere pubblicato dalla Società, nel rispetto della normativa di legge e regolamentare applicabile in materia di operazioni con parti correlate.

Reggio Emilia, li 06.12.2018

Ing. Maurizio Zamboni



ALLEGATO 2

Relazione di stima dell'Esperto Indipendente

**VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE DI VIA S. PIETRO 59 b-c, CASTELLINA DI SORAGNA (PR)**

* * *

PREMESSA

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, ha ricevuto dal Comitato Controllo e Rischi (in funzione di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate) della SERVIZI ITALIA S.p.A. (P.IVA: 02144660343) con sede legale in Via San Pietro 59 b-c a Castellina di Soragna (PR) (la "Società") l'incarico di rendere una relazione peritale inerente alla congruità del canone di locazione pattuito tra il locatore FOCUS Spa, parte correlata della Società, e il conduttore SERVIZI ITALIA S.p.A. per il complesso immobiliare costituito dallo stabilimento destinato a lavanderia industriale e dallo stabile destinato a uffici direzionali ad esso adiacente ubicato a Castellina di Soragna (PR), Via San Pietro 59 b-c (l'Immobile).

Oggetto della valutazione

Oggetto della valutazione è la verifica di congruità del canone di locazione concordato tra locatore e conduttore sopra citati in €/anno 1.013.000,00 per il complesso immobiliare costituito dallo stabilimento di lavanderia industriale e dallo stabile destinato a uffici direzionali e relative aree di pertinenza su cui insistono depuratore, cabina elettrica e parcheggi sita in Via San Pietro 59 b-c, a **Castellina di Soragna (PR)** di proprietà di FOCUS S.p.A. (C.F. e P.IVA: 01862320353) con sede in via Rochdale, 5 a Reggio Emilia.

Documentazione

Per detta incombenza la Committenza ha fornito la documentazione comprendente i dati di superficie e le planimetrie delle opere edificate ed i costi di intervento come risultanti dalla contabilità consuntiva dei lavori eseguiti sopra descritti con particolare riferimento alla costruzione della palazzina uffici direzionali (anni 2016-2017) e del pre-consuntivo dei lavori in corso di completamento di seguito descritti nonché la documentazione urbanistica e catastale dell'immobile e la bozza del contratto di locazione negoziata dalle parti.

Sopralluogo

Il sottoscritto perito ha effettuato sopralluogo all'area edificabile in esame in date 04/06/2018 e 06/12/2018 per verificare lo stato dei lavori in corso di completamento e la coerenza con la documentazione ricevuta.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I) Localizzazione

- Il complesso è situato in zona industriale del comune di Soragna in un contesto di magazzini, laboratori e stabilimenti industriali (area produttiva Castellina).
- L'area è accessibile direttamente dalla SP 12 che collega Soragna con Fidenza incrociando la A1 al casello Fidenza. Distanza tra area e casello A1: km. 4 circa.
- Il complesso immobiliare insiste su un'area estesa circa mq. 23.854 occupata dai fabbricati produttivi, e dall'impianto di depurazione reflui. Adiacente al depuratore è inoltre un'area catastalmente autonoma estesa mq. 10.500 circa su cui è stata edificato il nuovo stabile destinato a uffici direzionali consegnato nel 2017. Esterna alla recinzione dello stabilimento vi è un'area destinata a parcheggio pubblico estesa mq. 2.570.

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" dove gli interventi ammessi sono a destinazione produttiva/commerciale (art. 43 delle norme). In tale zona sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuove costruzioni per intervento edilizio diretto con If (indice di copertura fondiaria) = 60%, altezza max (esclusi volumi tecnici) = 9,00m., distanze da confini = 5,00 m, distanze dalle strade = 7,50 m., distacco tra fabbricati = 10,00 m.
- Il complesso risulta edificato a partire dal 1992 a seguito della Concessione Edilizia n° 44/92 del 14/09/92 e di successive Varianti, seguita dalla n° 04/94 del 17/02/94 per costruzione di lavanderia ,centrale termica e cabina ENEL, Concessione n° 46/00 del 01/09/00 ,PdC n° 13/032 del 20/05/03, DIA n° 4917 in variante del 07/06/04, DIA in variante n° 853 del 02/02/04 per opere interne, DIA n° 11350 del 17/11/05 in variante, DIA n° 2897 del 21/03/05 per costruzione parcheggio.
- Nel 2012 si è provveduto a presentare un PdC in sanatoria ai sensi della L.R:23/2004 per l'accertamento della conformità urbanistica sia alla data delle difformità che alla data della SCIA .Trattandosi di difformità rientranti nell'art. 17 della citata L.R. 23/04 verificata che la superficie utile è inferiore a quella ammessa dalle norme (Su = 10.435, 60 inferiore a Su max 14.312,40 mq) che le opere rispettano gli altri parametri, la sanatoria è stata accettata.
- I certificati di agibilità sono rispettivamente n° 32/95 per centrale termica e cabina ENEL, n° 34/95 per impianto depurazione, del 23/06/04 per lavanderia-sterilizzazioni, del 06/10/05 per i parcheggi, del 03/08/06 per uffici e materasseria.
- Infine, a seguito del rilascio del PdC in sanatoria n°15/12 del 07/12/2012 è stato rilasciato Certificato di conformità edilizia in data 05/11/2013 che sancisce l'agibilità finale di tutto lo stabilimento.

- Per la costruzione del nuovo stabile destinato a uffici direzionali è stato concesso dal Comune il PdC e Certificato di agibilità-conformità edilizia.
- Gli interventi in corso di completamento sono stati oggetto di SCIA e saranno oggetto di Certificato di agibilità-conformità edilizia al termine dei lavori.

III) Identificazione catastale

- Il complesso insiste su un'area censita al Catasto Terreni del Comune di Soragna al Foglio 41 particelle 95,96,97,98,99,101,102,114, 122, 124,126.
- Intestatario dei suddetti beni risulta FOCUS S.p.A. con sede in via Rochdale, 5 a Reggio Emilia.
- Le planimetrie catastali, a firma del geom. Patrizio Tanzi risultano essere conformi allo stato dei luoghi.

IV) Descrizione del complesso immobiliare

a) Stabilimento

- Lo stabilimento destinato a lavanderia industriale , edificato a partire dal 1992, consta di due fabbricati la Lavanderia e la Materasseria oltre alla cabina elettrica ed al depuratore dei liquami ed ha una superficie linda $SI = 10.675 \text{ mq}$, come risulta dalla "Stima del valore di mercato del canone di locazione del bene immobiliare di Via San Pietro 59 b-c, Castellina di Soragna (PR)" del 08/07/2016 redatta dal sottoscritto perito. Di tale superficie una parte occupata da uffici per circa $\text{mq } 720$ è stata demolita e ricostruita a destinazione produttiva con l'intervento attualmente in corso di completamento di seguito descritto (vedi punto c).

b) Palazzina uffici direzionali

- Lo stabile destinato a uffici direzionali è stato edificato negli anni 2016-2017 ed ha superficie linda $SI = 3.022 \text{ mq}$ come risulta dalla "Valutazione di congruità dei costi previsti per la costruzione del bene immobiliare di prossima edificazione di Via San Pietro 59 b-c, Castellina di Soragna (PR)" del 20/07/2016 redatta dal sottoscritto perito.

c) Interventi di ampliamento e ristrutturazione

- Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione in corso di completamento riguardano il corpo Lavanderia, in cui sono state eseguite opere interne di riorganizzazione degli spogliatoi, infermeria, ristoro e depositi ed una nuova tettoia di scarico sul lato Est; il corpo Materasseria, in cui sono stati costruiti un nuovo porticato di carico-scarico sul lato Ovest demolendo parzialmente la parte occupata da uffici (dismessi a seguito della costruzione della nuova palazzina uffici direzionali) ed un secondo porticato a tunnel sul lato Est, oltre ad opere interne di riorganizzazione degli spazi. Gli interventi hanno

riguardato anche la parte impiantistica e meccanica. La descrizione dettagliata degli interventi è contenuta nella “Valutazione di congruità dei costi previsti per la costruzione opere di prossima edificazione nel complesso immobiliare di via S. Pietro 59/b, Castellina di Soragna (PR)” del 20/06/2018 redatta dal sottoscritto perito.

METODI DI VALUTAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

- Dal punto di vista metodologico, come precisato nella perizia resa nel 2016 e disponibile presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it e sul sito internet della Società all'indirizzo www.siservizioitalia.com (sezione “*Corporate Governance/Documentazione*”), 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 Comparation Approach). Data la scarsità di riferimenti analoghi per i fattori tipologici ed ubicazionali dei beni oggetto della comparazione, si è effettuata la 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.
- La congruità del canone di locazione, pattuito tra le parti in **€/anno 1.013.000,00**, è stata valutata dal sottoscritto perito indipendente basandosi dunque sul seguente criterio: verifica del coefficiente di redditività derivante dall'applicazione del canone pattuito al costo di costruzione dello stabile destinato a uffici direzionali (noto attraverso la contabilità finale) a cui si somma il costo di costruzione dei nuovi interventi in corso di ultimazione (noto attraverso l'importo a pre-consuntivo) ed il costo di ricostruzione a nuovo dello stabilimento stimato nelle perizie elaborate nel 2016. A tali importi sono da aggiungere i valori delle aree urbanizzate su cui insistono lo stabilimento e lo stabile destinato a uffici direzionali desunti dalle perizie citate. Di seguito si forniscono i dettagli su tali costi.

Costo di costruzione dello stabile destinato a uffici direzionali (comprensivo del valore del terreno, degli oneri comunali e delle spese tecniche): € 5.290.889,00 a cui sono da aggiungere i costi di due varianti di opere edili per totale € 232.375,75 (comprese di spese tecniche) e varianti impiantistiche per € 291.110,00 per un totale a consuntivo pari a **€ 5.814.374,75**.



Costo di costruzione degli interventi di ampliamento e ristrutturazione di parte dello stabilimento in corso di ultimazione (comprensiva degli oneri comunali e delle spese tecniche): **€ 1.288.700,00**

Costo di ricostruzione a nuovo dello stabilimento (comprensivo del valore del terreno, degli oneri comunali e delle spese tecniche derivante dalla perizia del sottoscritto in data 08/07/2016): € 9.810.860,00. Da tale importo è da detrarre la differenza di costo della parte destinata a uffici di superficie mq 720 demolita e ricostruita con destinazione produttiva. Tale riduzione di costo si ottiene applicando la differenza tra il costo di costruzione degli uffici pari a €/mq 800 ed il costo di costruzione della parte produttiva pari a €/mq 400 (valori inseriti nella perizia sopra citata) alla superficie demolita e ricostruita pari a mq 720 ottenendo il valore di detrazione pari a € 288.000,00. Pertanto il costo di ricostruzione a nuovo dello stabilimento si riduce a **€ 9.522.860,00**.

Sommendo i costi di costruzione e ricostruzione, il costo complessivo del complesso immobiliare comprensivo del valore dei terreni urbanizzati al netto della riduzione di valore per la demolizione degli uffici e la ricostruzione a produttivo, si ottiene un **valore totale dell'immobile pari a € 16.625.934,75**.

CONCLUSIONI

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 allargato in un raggio di 20 Km per la scarsità di dati disponibili per la zona in oggetto, il sottoscritto esperto indipendente ritiene che l'attuale valore di locazione di mercato dell'Immobile sia compreso nel *range* 5,50%-6,90%, corrispondente ad un canone annuo minimo di € 914.426,00 e ad un canone annuo massimo di € 1.147.189,00. Applicando al valore dell' Immobile sopra individuato (pari a € 16.625.934,75) il canone annuo di **€ 1.013.000,00** si ottiene un coefficiente di redditività pari al **6,09%**. Ad avviso del sottoscritto esperto indipendente tale **coefficiente di redditività è congruo** in quanto compreso nel *range* 5,50%-6,90% sopra individuato e ritenuto di mercato, e conseguentemente è congruo individuare per l'Immobile un canone annuo di locazione pari a € 1.013.000,00, soggetto ad aggiornamento ISTAT nella misura del 75%.

Reggio Emilia lì 10/12/2018

Il perito Ing. Maurizio Zamboni



ALLEGATO 3

Parere del Comitato Controllo e Rischi in funzione di 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 (come successivamente modificato) 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 – 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, come successivamente modificato e integrato, il “**Regolamento OPC Consob**”) e dell’art. 8 del “*Regolamento relativo alle operazioni con parti correlate*”, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Servizi Italia da ultimo in data 14 novembre 2018 (il “**Regolamento OPC Servizi Italia**”);
- 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 Chiara Mio;
 - Prof.ssa Paola Schwizer,
- tutti Amministratori indipendenti della Società ai sensi di legge e del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate;
- C. il presente parere costituisce un’integrazione del parere rilasciato dal Comitato in data 2 agosto 2016 (il “**Primo Parere**”), e pubblicato - unitamente al documento informativo - in data 10 agosto 2016 (il “**Documento Informativo**”), ed ha ad oggetto l’aggiornamento delle condizioni dell’operazione riguardante la locazione del complesso immobiliare di Castellina di Soragna (PR), via San Pietro n. 59/B-C (lo “**Stabilimento di Castellina**”) con la parte correlata Focus S.p.A. (“**Focus**”). Al riguardo, si rammenta che l’operazione descritta nei richiamato Primo Parere e nel Documento Informativo (disponibili presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo www.1info.it e sul sito internet della Società all’indirizzo www.si-



servizitalia.com, ai quali si rinvia per ogni ulteriore informazione) riguardava la locazione tra la Società e Focus dello Stabilimento di Castellina, del sito produttivo di Ariccia (RM), Via Quarto Negroni, n. 58 e del sito produttivo di Montecchio Precalcino (VI), Via Palugara, n. 22. Con particolare riferimento allo Stabilimento di Castellina, l'operazione ivi descritta consisteva: (i) nel rinnovo del contratto di locazione relativo agli immobili esistenti a quella data (con durata di anni 6 dal 1º gennaio 2017 o, comunque, sino alla consegna degli immobili di nuova costruzione - nel seguito i “**Nuovi Immobili**” - che si inseriscono in un progetto di riqualificazione dello Stabilimento di Castellina, con la costruzione tra l'altro della nuova sede della Società); (ii) nella sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione relativo all'intero complesso immobiliare di Castellina, inclusivo dei Nuovi Immobili (con durata di complessivi anni 14 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto *sub* (i), rinnovabile di ulteriori 6), alla consegna dei Nuovi Immobili previa risoluzione convenzionale del contratto *sub* (i). Ciò premesso, il presente Parere OPC costituisce un'integrazione del Primo Parere limitatamente alle condizioni della locazione dello Stabilimento di Castellina, ed è conseguentemente relativo alla sottoscrizione del contratto di locazione tra la Società e la correlata Focus riguardante l'intero complesso immobiliare dello Stabilimento di Castellina, comprensivo dei Nuovi Immobili (nel seguito l’“**Operazione**” o anche il “**Nuovo Contratto**”);

- D. l'Operazione si configura come *operazione tra parti correlate*, in quanto:
 - a) Servizi Italia è controllata per il 55,33% da Coopservice Soc.coop.p.A. (“**Coopservice**”), tramite Aurum S.p.A. (“**Aurum**”), controllata, a sua volta, al 100% da Coopservice; e,
 - b) Focus S.p.A. (“**Focus**”) è controllata totalitariamente da Coopservice, ed è, dunque, parte correlata della Società ai sensi del par. 1, lett. (a)(i) dell’Allegato 1 al Regolamento OPC Consob;
- E. in relazione all'Operazione risultano essere portatori di interessi rilevanti ai sensi dell'art. 2391 del codice civile e del criterio 8.C.5 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate: (i) il Dott. Roberto Olivi, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che riveste anche la carica di Presidente di Coopservice, di Aurum e di Focus; (ii) gli Amministratori Antonio Paglialonga, Michele Magagna e Lino Zanichelli, che ricoprono, rispettivamente, anche il ruolo di Responsabile Amministrazione e Bilancio Consolidato di Coopservice e Vice Presidente di Aurum (Dott. Paglialonga), Direttore Generale di Coopservice (Dott. Magagna), collaboratore

- di Coopservice (Dott. Zanichelli); (iii) il Dott. Gianfranco Milanesi, Presidente del Collegio Sindacale di Servizi Italia, che riveste anche la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Coopservice, di Aurum e di Focus;
- F. l'Operazione ha ad oggetto la locazione di tutti gli immobili dello Stabilimento di Castellina, di proprietà di Focus e presso i quali Servizi Italia (i) svolge attività di lavanderia industriale/sterilizzazione di tessili e strumentario chirurgico, e (ii) ha la propria sede legale. Come noto, parte di tali immobili era in precedenza oggetto 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 Servizi Italia S.p.A. depositato presso la CONSOB in data 16 marzo 2007. Tale locazione è stata poi oggetto nel 2016 di rinnovo contrattuale, alle condizioni e termini illustrati nel Documento Informativo. L'Operazione oggetto del presente parere attiene alla locazione dell'intero Stabilimento di Castellina, inclusivo anche dei Nuovi Immobili realizzati da Focus, al fine di soddisfare l'esigenza della Società di disporre (i) di una rinnovata sede legale e amministrativa, dotata di spazi e servizi consoni, anche in termini dimensionali alla luce della significativa crescita dell'organico aziendale avvenuta negli ultimi anni, e (ii) di impianti produttivi all'avanguardia per l'esercizio della propria attività, nonché (iii) di realizzare risparmi, specialmente sotto il profilo della riduzione dei costi dell'energia elettrica;
- G. il Comitato ha valutato l'Operazione, le cui principali caratteristiche e condizioni sono indicate nella tabella che segue.

TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE	
Locatore	Focus S.p.A.
Conduttore	Servizi Italia S.p.A.
Oggetto della locazione	<p>La locazione ha ad oggetto il complesso immobiliare sito in Castellina di Soragna (PR), Via San Pietro 59/b-c.</p> <p>Gli immobili hanno una destinazione urbanistica ad uso produttivo per lo svolgimento dell'attività di lavanderia industriale (finissaggio, sterilizzazione, distribuzione e noleggio di biancheria, indumenti, materassi ed altri accessori) e di sterilizzazione di strumentario chirurgico, della biancheria e teleria</p>

TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

	<p>destinata ai comparti operatorie ed attività accessorie, nonché, materasseria, uffici e sede societaria.</p> <p>Parte degli immobili del complesso immobiliare è già nella disponibilità della Società in virtù del precedente contratto di locazione, di cui è prevista la risoluzione contestualmente alla stipula del Nuovo Contratto.</p>
Canone annuo	<p>Euro 1.013.000,00 annui oltre IVA di legge per l'intero Stabilimento di Castellina.</p> <p>Il pagamento del canone annuo dovrà essere corrisposto in rate quadriennali uguali anticipate, di euro 337.666,67 oltre ad IVA di legge cadauna, con pagamento da effettuarsi da parte del Conduttore entro 60 (sessanta) giorni della data fattura, da emettersi il giorno 1 del primo mese di ciascun quadriennio.</p>
Aggiornamento canone	<p>Il canone pattuito sarà annualmente oggetto di rivalutazione ISTAT, nei limiti del 75% della variazione positiva, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.</p>
Interessi di mora	<p>Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone, secondo le scadenze pattuite, costituirà automaticamente in mora il conduttore, senza necessità di formale diffida o messa in mora, anche al fine del decorso degli interessi di mora che le parti hanno pattuito, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 5, comma 1, D. Lgs n. 231/02, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal 1° giorno (di calendario) di ritardo rispetto al termine di pagamento concordato sino al 10° giorno (di calendario) di ritardo, non verranno applicati interessi di mora; - dall'11° giorno (di calendario) di ritardo al 30° giorno (di calendario) di ritardo si applicherà un tasso di mora nella misura - ridotta - del 3%, decorso il termine di 10 giorni lavorativi di calendario di tolleranza dalla scadenza; - dal 31° giorno (di calendario) di ritardo sino al completo pagamento dell'intero dovuto si applicherà il tasso di mora ai sensi del D. Lgs. n. 231/02 senza alcuna riduzione.
Durata	12 anni (dal 1-1-2019 al 31-12-2030) + 6 anni (dal 1-1-2031 al 31-12-2036).
Rinnovo	Il contratto di locazione si rinnoverà alla scadenza, tacitamente ed automaticamente, di volta in volta per un ulteriore periodo di 6 anni.
Disdetta	<p>Le parti hanno espressamente rinunciato all'esercizio della disdetta alla prima scadenza (31-12-2030).</p> <p>Le parti hanno facoltà di disdetta con almeno 12 mesi di preavviso rispetto alla seconda scadenza (31-12-2036) e alle successive.</p>



TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

Recesso	<p>Sino alla data del 31-12-2036 il conduttore non avrà diritto di recedere liberamente dal Nuovo Contratto, fatto salvo comunque il disposto dell'art. 27, comma 8 legge 392/78 (recesso per gravi motivi).</p> <p>A partire dal 1-1-2037 il conduttore potrà recedere liberamente in qualsiasi momento dal Nuovo Contratto, con un preavviso di 12 mesi.</p>
Garanzie fideiussione	<p>Il conduttore si impegna a rilasciare al locatore, nell'eventualità in cui dovesse perdere la qualifica di società controllata, anche indirettamente, da Coopservice, entro 30 giorni dal verificarsi di tale condizione, una fideiussione bancaria, emessa da istituto di credito, a prima chiamata, a garanzia del corretto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il Nuovo Contratto, altresì con funzione di deposito cauzionale.</p> <p>Tale fideiussione a prima chiamata dovrà prevedere espressa rinuncia alla preventiva escusione del debitore principale in deroga all'art. 1944, comma 1, codice civile, nonché con rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, e sarà pari ad Euro 1.013.000 (una annualità di canone), con scadenza annuale, tacitamente ed automaticamente rinnovabile e da rinnovarsi di anno in anno; con testo di gradimento del locatore che non potrà essere ingiustificatamente negato.</p> <p>In difetto della consegna al locatore della fideiussione, quest'ultimo potrà risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.</p> <p>Ove nel corso del contratto il locatore procedesse all'escusione, anche parziale, della garanzia fideiussoria, nonché ad ogni anno, il conduttore sarà tenuto all'immediata ricostituzione della medesima e alla riconsegna di nuova fideiussione entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta del locatore in tal senso, con il medesimo contenuto (salvo aggiornamento del canone di locazione).</p> <p>La garanzia fideiussoria dovrà in ogni caso rimanere valida per un periodo di almeno 6 mesi dalla data di cessazione del Nuovo Contratto a qualsiasi causa dovuto.</p> <p>Detta fideiussione sarà restituita dopo regolare riconsegna dei locali ed adempimento del conduttore delle obbligazioni contrattuali tutte.</p>
Spese di manutenzione	<p>La manutenzione ordinaria, compresa quella riguardante interventi su impianti elettrici, gas, acqua, caldaie, nonché quella espressamente richiesta dal conduttore, sarà a carico di quest'ultimo.</p> <p>Rimangono a carico del locatore le opere e spese di straordinaria manutenzione, con la sola eccezione di quelle relative (a) ad opere realizzate direttamente dal conduttore e (b) ad opere realizzate, sulla base di un apposito contratto di appalto, da terzi (incluso il locatore) su incarico del conduttore.</p> <p>Non saranno a carico del locatore le eventuali opere e/o manutenzioni, anche di carattere straordinario, necessarie per l'eventuale adeguamento tecnico/produttivo degli immobili (e relativi impianti) e degli accessori locati, anche per il sopravvenire di specifiche normative disciplinanti l'attività condotta dal conduttore all'interno del complesso immobiliare oggetto della locazione. In tali casi, l'esecuzione dei lavori necessari avverrà a cura, rischio, responsabilità e spese del conduttore, che dovrà, in ogni caso, ottenere il preventivo consenso scritto del locatore (il quale non potrà negarlo ingiustificatamente).</p>



TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

Sublocazione	Il conduttore potrà sublocare il complesso immobiliare oggetto del Nuovo Contratto, o parte di esso, previo consenso scritto da parte del locatore, fatto salvo comunque il disposto dell'art. 36 legge 392/78; in ogni caso il locatore dichiara fin da ora di non liberare il conduttore.
Migliorie addizioni e	<p>Il conduttore non potrà apportare modifiche, addizioni, innovazioni o miglioramenti agli immobili oggetto del contratto senza il preventivo consenso scritto del locatore.</p> <p>Il locatore non potrà ingiustificatamente negare al conduttore l'autorizzazione ad apportare le modifiche, addizioni, innovazioni o miglioramenti propedeutiche o inerenti allo svolgimento dell'attività del conduttore e/o all'adeguamento anche funzionale dell'immobile (e dei relativi impianti), restando inteso che, ove autorizzati, il locatore non potrà chiederne la rimozione e/o la rimessa in pristino stato neppure al termine della locazione.</p> <p>Qualora il conduttore apporti migliorie o addizioni, innovazioni o modifiche le medesime rimarranno acquisite dal locatore stesso alla cessazione del Nuovo Contratto, ciò ove il conduttore non intenda esercitare il diritto di rimozione che gli viene riconosciuto dal locatore. Rimane fermo che il locatore, in ogni caso, non potrà chiederne la rimozione e non sarà obbligato a corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore.</p> <p>Le opere del conduttore non dovranno incidere sulle strutture portanti del fabbricato.</p> <p>Il conduttore terrà aggiornato il locatore su quanto stia realizzando.</p> <p>In ogni caso il conduttore si impegna a tenere completamente indenne e manlevato il locatore da qualsivoglia danno, richiesta, istanza o domanda da chiunque avanzata con riferimento o traente titolo o ragione da tutte le suddette opere e manutenzioni (ordinarie e straordinarie) che realizzerà.</p>
Clausola risolutiva espressa	<p>Il mancato adempimento degli obblighi previsti in ordine alla</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazione - durata - corrispettivo - fideiussione - sublocazione - miglioramenti, addizioni, modifiche e innovazioni - spese di manutenzione - responsabilità per danni - polizza assicurativa - accesso ai locali - spese di registrazione del contratto di locazione - disposizione generali del contratto di locazione - codice etico e modello organizzativo del conduttore <p>comporterà la facoltà di risoluzione del Nuovo Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, su semplice dichiarazione, a mezzo di raccomandata AR o PEC, della parte interessata, previa diffida ad adempiere con termine di almeno 15 giorni.</p>



TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

	<p>In tale ipotesi il conduttore sarà tenuto all'immediata riconsegna del complesso immobiliare.</p> <p>Con riferimento al pagamento del canone si precisa che, in caso di mancato pagamento di almeno due rate quadrimestrali anche non consecutive di canone nella medesima annualità del Nuovo Contratto, il locatore potrà risolvere il Nuovo Contratto, previa diffida al Conduttore ad adempiere nei successivi 15 giorni (da inviare a mezzo di raccomandata A.R. o PEC). Decorsi 15 (quindici) giorni dalla notifica della diffida di cui sopra, senza che il Conduttore abbia adempiuto integralmente le rate scadute, il Nuovo Contratto si risolverà automaticamente, con l'obbligo di immediata riconsegna dell'immobile al locatore.</p>
Foro competente	Foro di Parma.
Ulteriori obblighi per il locatore	<p>Il locatore dovrà completare l'esecuzione di alcuni lavori (in particolare, la posa del manto di copertura dei piazzali e delle aree comuni, allestimento aiuole) entro il primo semestre del 2019, per non inficiare la qualità del relativo risultato.</p> <p>Il locatore consegnerà i Nuovi Immobili al conduttore alla data di stipula del Nuovo Contratto.</p> <p>Il locatore s'impegna, anche per i propri amministratori, sindaci, dipendenti, al rispetto dei principi e delle norme contenuti nel Codice Etico e nel Modello Organizzativo, adottati da Servizi Italia ai sensi del D. Lgs. n. 231/01 e consultabili sul sito internet www.si-servizitalia.com, accettandone integralmente i contenuti che dichiara di ben conoscere. In caso di violazione, dei principi e delle norme contenuti nei suddetti Codice Etico e Modello Organizzativo, sarà facoltà di Servizi Italia risolvere il Nuovo Contratto, di diritto e con effetto immediato ai sensi di quanto previsto dall'art. 1456 del codice civile, mediante dichiarazione inviata a mezzo lettera raccomandata A/R, fatto salvo, comunque, ogni ulteriore rimedio di legge, ivi incluso il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti.</p>

H. L'Operazione si qualifica come di "maggiore rilevanza" in applicazione dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento OPC Consob, in quanto il suo controvalore complessivo, avuto anche riguardo alla durata pluriennale del Nuovo Contratto, è superiore alla soglia di rilevanza oggi applicabile, che è pari a 6.608.050 euro, corrispondente al 5% della patrimonio netto del Gruppo Servizi Italia (132.161.000 euro al netto delle interessenze di terzi) tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (ad oggi il Resoconto intermedio di gestione del Gruppo Servizi Italia al 30 settembre 2018):

IL COMITATO CONTROLLO E RISCHI IN FUNZIONE DI COMITATO PER LE

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE,

DATO ATTO CHE

- in applicazione dell'art. 10 del Regolamento OPC Servizi Italia e della vigente



normativa, al Comitato e al Consiglio di Amministrazione della Società sono state fornite con congruo anticipo informazioni complete e adeguate sull'Operazione, consentendo loro di effettuare un approfondito e documentato esame, nella fase istruttoria e nella fase deliberativa, dell'interesse all'Operazione stessa, nonché della convenienza e della correttezza sostanziale delle sue condizioni. Più in particolare, il Comitato, durante la fase istruttoria dell'Operazione, ha ricevuto dagli organi delegati e dalla struttura amministrativa della Società un flusso informativo sullo stato di avanzamento dei lavori effettuati da Focus per la costruzione dei Nuovi Immobili dello Stabilimento di Castellina, nonché sullo stato di avanzamento delle negoziazioni con la controparte delle condizioni dell'Operazione, ed ha avuto la possibilità di formulare osservazioni e contributi che sono stati recepiti nel corso delle negoziazioni tra le parti;

- in data **9 novembre 2018**, il Comitato, avvalendosi della facoltà prevista dagli artt. 7 e 8 del Regolamento OPC Consob e dall'art. 8.4 del Regolamento OPC Servizi Italia, ha conferito all'Ing. Maurizio Zamboni (l'**"Esperto Indipendente"**), perito di elevato *standing* professionale che già aveva reso le perizie allegate al Documento Informativo, l'incarico di predisporre una relazione di *stima* aggiornata inerente alla congruità del canone di locazione dello Stabilimento di Castellina, inclusivo dei Nuovi Immobili realizzati da Focus. Il Comitato ha acquisito dall'Esperto Indipendente l'attestazione sulla persistenza in capo al medesimo dei requisiti di indipendenza, assenza di conflitto di interessi e correlazione ai sensi del Regolamento OPC Consob;
- in data **29 novembre 2018**, il Comitato ha esaminato una bozza preliminare del Nuovo Contratto in corso di negoziazione tra le parti e formulato le proprie osservazioni, che sono state fatte proprie dagli organi delegati della Società e recepite nel corso delle successive fasi negoziali tra le parti, come verificato dal Comitato nella riunione dell'**11 dicembre 2018**;
- in data **11 dicembre 2018**, il Comitato ha esaminato la bozza aggiornata del Nuovo Contratto ed acquisito ed esaminato la perizia resa dall'Esperto Indipendente, oltre i seguenti documenti:
 - (i) la bozza del Nuovo Contratto;
 - (ii) la bozza dell'*Addendum* al documento informativo di cui all'art. 5 del Regolamento OPC Consob;
 - (iii) 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 nella riunione dell'11 dicembre 2018;

RILEVATO

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

- i) la sottoscrizione del Nuovo Contratto assicura alla Società la continuità del proprio *business* e che gli immobili dello Stabilimento di Castellina risultano strategici per la Società in quanto presso i medesimi Servizi Italia (i) svolge attività di lavanderia industriale/sterilizzazione di tessili e strumentario chirurgico, e (ii) ha la propria sede legale;
- ii) lo Stabilimento di Castellina è adeguato 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 situato in un'area strategica per il mantenimento e, ove possibile, l'ampliamento della clientela della Società. Inoltre, gli impianti di produzione ivi installati, nonché le *facility* 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;
- iii) 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;
- iv) le modifiche delle condizioni dell'Operazione rispetto a quanto descritto nel Primo Parere e nel Documento Informativo derivano dalla realizzazione da parte di Focus delle varianti richieste dalla Società nel corso dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento dello Stabilimento di Castellina. I Nuovi Immobili, così come realizzati da Focus su richiesta di Servizi Italia, rispondono complessivamente all'esigenza della Società di disporre (i) di una rinnovata sede legale e amministrativa, dotata di spazi e servizi consoni, anche in termini dimensionali alla luce della significativa crescita dell'organico aziendale avvenuta negli ultimi anni, e (ii) di impianti produttivi all'avanguardia per l'esercizio della propria attività;
- v) la complessiva operazione di ristrutturazione e ampliamento dello Stabilimento di Castellina è stata, tra l'altro, realizzata al fine di contenere i consumi energetici, ed ha consentito l'adozione 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) l'Operazione rientra nell'esercizio dell'attività operativa della Società riguardando, come detto, la locazione del complesso immobiliare presso cui la Società ha la propria sede legale e svolge attività di lavanderia industriale/sterilizzazione di tessili e strumentario chirurgico

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

- II. sulla **convenienza delle condizioni dell'Operazione**, che:

- i) dalla perizia aggiornata (alla quale si rinvia), sulla base delle medesime metodologie adottate per l'elaborazione delle perizie allegate al Documento Informativo (del *sales comparation approach* e dell'applicazione di un coefficiente di redditività al costo di costruzione/ricostruzione del bene) risulta che il valore di locazione attuale di mercato dello Stabilimento di Castellina è compreso tra un minimo di Euro 914.426,41/anno e un massimo di Euro 1.147.189,50/anno (*range* di mercato stimato dall'Esperto Indipendente come intervallo tra un coefficiente di redditività minimo pari al 5,50% e uno massimo pari al 6,90%);
ii) applicando al valore dello Stabilimento di Castellina (individuato in Euro 16.625.934,75) il canone annuo di Euro 1.013.000,00 si ottiene un coefficiente di redditività pari al 6,09%. L'Esperto Indipendente ha, quindi, concluso che il coefficiente di redditività dello Stabilimento di Castellina è congruo in quanto compreso nel *range* ritenuto di mercato, e conseguentemente è da ritenersi congruo individuare per l'intero Stabilimento di Castellina (comprensivo dei Nuovi Immobili) un canone annuo di locazione pari ad Euro 1.013.000,00, che sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT nella misura del 75%.

tanto premesso, il Comitato ritiene sussistenti i presupposti sulla convenienza al compimento dell'Operazione;

- III. si segnala, infine, che il Comitato, esaminata, in particolare, la bozza del Nuovo Contratto, non ha rilevato elementi o clausole che, ragionevolmente, impattino sulla correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione;

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.

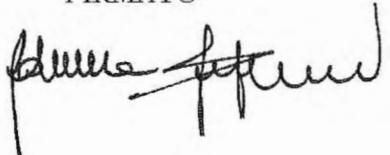


Milano, 11 dicembre 2018

Per il Comitato Controllo e Rischi

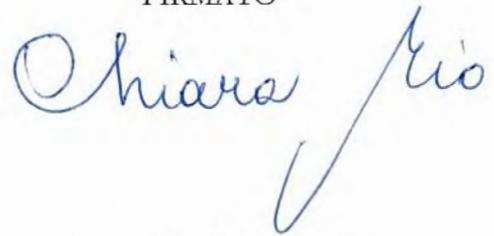
Avv. Romina Guglielmetti

FIRMATO



Prof.ssa Chiara Mio

FIRMATO



Prof.ssa Paola Schwizer

FIRMATO

