

**Seri Industrial S.p.A.**  
**Sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc**  
**C.F. 01008580993/P.IVA 11243300156**  
**Registro Imprese di Caserta n. 01008580993/R.E.A. di Caserta n. 314821**



**DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE  
RILEVANZA CON PARTI CORRELATE**

Redatto ai sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche

**Sottoscrizione di nuovi contratti di locazione immobiliare ad uso commerciale tra le  
società del Gruppo Seri Industrial con le parti correlate Pmimmobiliare S.r.l. e Azienda  
Agricola Quercete a r.l.**

Il presente documento informativo è messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Seri Industrial SpA in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, sul sito internet della Società [www.seri-industrial.it](http://www.seri-industrial.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info di Computershare SpA.

**6 febbraio 2023**

## INDICE

PREMESSA .....	7
1. Avvertenze.....	8
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dalle Operazioni .....	8
2. Informazioni relative alle Operazioni .....	9
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni delle Operazioni .....	9
2.2 Indicazione delle parti correlate con cui le Operazioni saranno poste in essere e della natura della correlazione .....	18
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per le società delle Operazioni .....	18
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo delle Operazioni e valutazioni circa la loro congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari .....	19
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle Operazioni, degli indici di rilevanza applicabili e deroga alla pubblicazione dei documenti informativi previsti dagli articoli 70 e 71 del Regolamento Emittenti.....	20
2.5.1 <i>Indici di rilevanza applicabili</i> .....	20
2.5.2 <i>Principali effetti economici, patrimoniali e finanziari delle Operazioni</i> .....	22
2.5.3 <i>Deroga dall'obbligo di pubblicare i documenti previsti dagli articoli 70 e 71 del Regolamento Emittenti</i> .....	23
2.6 Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza delle Operazioni .....	23
2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nelle Operazioni .....	23
2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato le Operazioni, specificando i rispettivi ruoli, con particolare riguardo agli amministratori indipendenti.....	24
2.9 Rilevanza delle Operazioni per via del cumulo previsto dall'art. 5, comma 2, del Regolamento OPC.....	27

## DEFINIZIONI

Si riporta un elenco delle principali definizioni e dei termini utilizzati all'interno del presente Documento Informativo. Tali definizioni e termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda:

---

<b>AAQ</b>	indica o Azienda Agricola Quercete – società agricola a responsabilità limitata di diritto italiano a socio unico, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.IVA 03277850610, controllata al 100% da PM;
<b>Borsino Immobiliare</b>	Indica Il portale di riferimento del <i>real estate</i> in Italia contenente le quotazioni e l'andamento del mercato immobiliare italiano consultabile all'indirizzo <a href="https://borsinoimmobiliare.it/">https://borsinoimmobiliare.it/</a> ;
<b>Codice</b>	indica il codice di Corporate Governance – edizione 2020 – approvato dal Comitato per la Corporate Governance, composto nell'attuale configurazione, da Associazioni di impresa (ABI, ANIA, Assonime, Confindustria), Borsa Italiana S.p.A. e l'Associazione degli investitori professionali (Assogestioni) rivolto a tutte le società con azioni quotate sull'Euronext di Milano, gestito da Borsa Italiana, a cui la Società ha dichiarato di aderire;
<b>Comitato OPC</b>	indica il comitato di Seri Industrial composto da tre amministratori non esecutivi e non correlati, in maggioranza indipendenti ai sensi del Tuf e del Codice di Corporate Governance, competente in materia di operazioni con parti correlate di minore rilevanza ai sensi della Procedura OPC;
<b>Documento Informativo o Documento</b>	indica il presente documento informativo;
<b>FIB</b>	indica FIB S.p.A., società per azioni di diritto italiano a socio unico, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.IVA 03866680618, controllata al 100% da Seri Industrial;
<b>FS</b>	indica FS S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.IVA 03963160613, controllata al 100% da FIB;
<b>Immobile Seri Industrial</b>	indica l'immobile di AAQ sito in Italia nel comune di San Potito Sannitico (CE), oggetto dell'Operazione di

	<p>Locazione Seri Industrial, le cui caratteristiche sono descritte in dettaglio al successivo paragrafo 2.1;</p>
<b>Immobili</b>	<p>indica congiuntamente gli Immobili FIB, gli Immobili Seri Plast e l'Immobile Seri Industrial;</p>
<b>Immobili FIB</b>	<p>indica congiuntamente, gli immobili di PM ubicati a Alife (CE) Monte Sant'Angelo (FG), Monterubbiano (FM), Carinaro - Teverola (CE), Teverola (CE), Calitri (AV) e a Dragoni (CE), oggetto dell'Operazione di Locazione FIB, le cui caratteristiche sono descritte in dettaglio al successivo paragrafo 2.1;</p>
<b>Immobili Seri Plast</b>	<p>indica congiuntamente gli immobili di PM ubicati a Canonica d'Adda (BG), Pioltello (MI), Alife (CE) e annesso piazzale, Peronne (Peronne – Francia) e Monvhy-le_Preux (Arras – Francia) oggetto dell'Operazione di Locazione Seri Plast, le cui caratteristiche sono descritte in dettaglio al successivo paragrafo 2.1;</p>
<b>ICS EU</b>	<p>indica ICS EU Sas, società per azioni semplificata di diritto francese a socio unico, con sede legale in Francia nel comune Peronne - 5 Ruote de Mont Saint-Quentin - avente TVA FR40798570131, R.C.S 798570131 – Amiens e partecipata al 100% da Seri Plast;</p>
<b>Gruppo Seri Industrial o Gruppo</b>	<p>indica il gruppo di imprese con al vertice Seri Industrial, holding di partecipazioni quotata all'<i>Euronext Milan</i> di Borsa Italiana S.p.A.;</p>
<b>OMI</b>	<p>indica l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le cui quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione;</p>
<b>Operazione di Locazione Seri Industrial o Contratto di Locazione Seri Industrial</b>	<p>indica l'operazione di locazione realizzata con la sottoscrizione del contratto di locazione tra AAQ, in qualità di locatrice, e Seri Industrial, in qualità di conduttrice, relativamente all'Immobile Seri Industrial;</p>
<b>Operazione di Locazione FIB o Contratto di Locazione FIB</b>	<p>indica l'operazione di locazione realizzata con la sottoscrizione del contratto di locazione tra PM, in qualità di locatrice, e FIB, in qualità di conduttrice, relativamente agli Immobili FIB;</p>
<b>Operazione di Locazione Seri Plast o Contratto di Locazione Seri Plast</b>	<p>indica l'operazione di locazione realizzata con la sottoscrizione del contratto di locazione tra PM, in</p>

qualità di locatrice, e Seri Plast, in qualità di conduttrice, relativamente agli Immobili Seri Plast;

**Operazioni di Locazione o Contratti di Locazione**

indica congiuntamente l'Operazione di Locazione Seri Industrial, l'Operazione di Locazione FIB e l'Operazione di Locazione Seri Plast o i relativi contratti di locazione;

**Plastam**

indica Plastam Europe Sas, società per azioni semplificata di diritto francese a socio unico, con sede legale in Francia, nella circoscrizione (arrondissement) di Arras nel comune di Monchy-le-Preux – 63 Allée de l'Espagne – Zona artigianale Artoipole - avente TVA FR61388145484, R.C.S. 388145484- Arras e partecipata al 100% da Seri Plast;

**Presidio Alternativo**

indica il comitato di Seri Industrial, quale presidio alternativo, composto da due amministratori non esecutivi, non correlati, indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di Corporate Governance e da un sindaco effettivo, competente in materia di operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza ai sensi della Procedura OPC;

**PM**

indica Pmimmobiliare S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano a socio unico, con sede legale in Piedimonte Matese (CE), Via Vincenzo Di Matteo n. 14, Cod. Fiscale e P.IVA 03244240614, partecipata al 100% da SERI;

**Procedura OPC**

indica la procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società, da ultimo aggiornata il 28 giugno 2021;

**Regolamento Emittenti**

indica il Regolamento adottato con delibera Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni;

**Regolamento OPC**

indica il Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni;

**Repiombo**

indica Repiombo S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.IVA 04023040613, controllata al 99,82% da FIB;

**SERI**

indica SE.R.I. S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Piedimonte Matese (CE), Via V. Di Matteo n.14, Cod. Fiscale e P. Iva 02538200615, partecipata al 50,60% da Vittorio Civitillo e al 49,40% da Andrea Civitillo;

**Seri Industrial** ovvero *la Società* ovvero anche l'**Emittente**

indica Seri Industrial S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale 01008580993 e P.IVA 11243300156, partecipata al 59,92% da SERI;

**Seri Plast**

indica Seri Plast S.p.A., società per azioni di diritto italiano a socio unico, con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.IVA 03962030619, controllata al 100% da Seri Industrial;

**TUF**

indica il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modifiche.

---

## **PREMESSA**

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Seri Industrial ai sensi dell’art. 5 del Regolamento OPC e in conformità allo schema di cui al relativo Allegato 4, nonché ai sensi dell’articolo 4.3 della Procedura OPC.

Il Documento Informativo è stato redatto al fine di illustrare l’interesse e la convenienza dell’Emittente, delle due controllate FIB e Seri Plast e del Gruppo nel suo complesso al compimento di operazioni con parti correlate relative alla sottoscrizione di tre nuovi contratti di locazione, il primo, di cui è parte FIB, il secondo, di cui è parte Seri Plast e, il terzo, di cui è parte Seri Industrial, mediante i quali vengono regolati in maniera unitaria tutti i rapporti locativi in essere con parti correlate relativi agli uffici dell’Emittente ed ai siti produttivi utilizzati dalle società appartenenti al Gruppo Seri Industrial.

Tutte e tre le predette operazioni sono illustrate nel presente Documento informativo, tenuto conto della contestualità delle stesse e del fatto che soltanto valutandole nel complesso può essere apprezzato compiutamente l’interesse e la convenienza per l’Emittente, per le controllate FIB e Seri Plast e per il Gruppo, al compimento delle Operazioni di Locazione, che, in quanto operazioni di maggiore rilevanza ai sensi della Procedura OPC, comportano la pubblicazione del presente Documento Informativo a cui viene allegato il parere rilasciato dal Presidio Alternativo.

Le ragioni della definizione di nuovi accordi unitari, in luogo dei previgenti contratti sottoscritti dalle società operative con riguardo ai singoli siti produttivi, risiedono nel fatto che la sottoscrizione di due unitari contratti di locazione da parte delle controllate FIB e PLAST, quali parti conduttrici, a condizioni e termini, incluse le durate, uniformi per tutti i siti, consente una migliore e più snella gestione dei rapporti.

Al tempo stesso, dandosi evidenza nel presente Documento Informativo del complesso dei rapporti locativi intrattenuti da Seri Industrial, FIB e Seri Plast con parti correlate viene ad essere agevolata la comprensione degli oneri complessivi sostenuti dal Gruppo riconducibile all’Emittente alla acquisizione della disponibilità dei siti produttivi locati da parti correlate.

## **1. Avvertenze**

### **1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dalle Operazioni**

Le Operazioni di Locazione hanno anzitutto ad oggetto la definizione di due nuovi contratti unitari, il primo, di cui è parte FIB e, il secondo, di cui è parte Seri Plast, mediante i quali vengono regolati tutti i rapporti locativi aventi ad oggetto i siti produttivi e industriali utilizzati dalle società appartenenti al Gruppo Seri Industrial con un unico locatore, la PM. Tale obiettivo si è conseguito non rinnovando per un ulteriore periodo i contratti relativi a rapporti di locazione in scadenza ovvero risolvendo anticipatamente quelli ancora non scaduti, ma perfezionando due nuovi accordi negoziali con effetti novativi rispetto ai contratti precedentemente in essere.

Nel contempo anche Seri Industrial, che aveva in previsione il rinnovo del rapporto di locazione, ha sottoscritto con AAQ un nuovo contratto, avente condizioni e termini analoghi a quelli dei nuovi contratti sottoscritti da FIB e Seri Plast.

Le suddette operazioni si configurano come operazioni con parte correlata, ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC sopra richiamati, in ragione della posizione dei fratelli Vittorio Civitillo, Marco Civitillo e Andrea Civitillo. L'Operazione di Locazione FIB e l'Operazione di Locazione Seri Plast si configurano a tutti gli effetti, anche prese singolarmente, come operazioni di maggiore rilevanza, mentre l'Operazione di Locazione Seri Industrial, pur non rientrando in senso stretto nella fattispecie delle operazioni di maggiore rilevanza, è stata valutata contestualmente alle altre operazioni nell'ambito del parere rilasciato dal Presidio Alternativo.

Nelle Operazioni di cui al presente Documento Informativo non si ravvisano particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni con parti correlate né rischi diversi da quelli usualmente connessi ad operazioni di analoga natura.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in particolare, nello svolgimento delle attività necessarie per addvenire al perfezionamento delle Operazioni, ha incaricato il Presidio Alternativo per il rilascio del parere vincolante di cui all'art. 8 del Regolamento OPC e all'art. 6.2 della Procedura OPC.

Il Presidio Alternativo ha esteso la propria competenza anche alla valutazione dell'operazione relativa al Contratto di Locazione Seri Industrial tenuto conto della contestualità di tutte le operazioni.

Il Presidio Alternativo è stato coinvolto nella fase istruttoria delle prospettate Operazioni con congruo anticipo, attivando, in favore dello stesso, flussi informativi completi e adeguati, che hanno consentito al Presidio Alternativo, di essere costantemente aggiornato in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere e di svolgere compiutamente il proprio compito, ai sensi e per gli effetti di quanto prescritto dall'art. 2391-*bis* del Codice Civile, dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC.

Alla data del presente Documento Informativo, il Consiglio di Amministrazione della Società è composto dai seguenti membri: avv.to Roberto Maviglia<sup>1</sup> – Presidente, ing. Vittorio Civitillo – Amministratore Delegato, dott. Luciano Orsini – Vice presidente e consigliere delegato, Andrea Civitillo – consigliere delegato, Marco Civitillo – consigliere delegato, Fabio Borsoi, dott.ssa Annalisa Cuccaro<sup>1</sup>, dott.ssa Rosaria Martucci, dott.ssa Manuela Morgante<sup>2</sup> e dott.ssa Alessandra Ottaviani.

Si precisa che Vittorio Civitillo è anche Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della Seri Plast e della FIB e ricopre la carica di Amministratore Unico della SERI, il fratello Andrea Civitillo è anche Amministratore Delegato della Seri Plast e della FIB e Presidente e Amministratore Delegato della Repiombo mentre il fratello Marco Civitillo è anche amministratore con deleghe della FIB.

AAQ è partecipata al 100% da PM, a sua volta partecipata al 100% da SERI. SERI è partecipata al 50,60% da Vittorio

<sup>1</sup> Amministratore indipendente ai sensi degli artt. 147-*ter*, comma 4, e 148, comma 3, del TUF, nonché della raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance delle società quotate.

<sup>2</sup> Amministratore indipendente ai sensi degli artt. 147-*ter*, comma 4, e 148, comma 3, del TUF.



Civitillo e al 49,40% da Andrea Civitillo.

Plastam e ICS EU sono partecipate al 100% da Seri Plast, società – quest’ultima - partecipata al 100% da Seri Industrial, mentre Repiombo e FS sono partecipate rispettivamente al 99,8% e al 100% da FIB, società – quest’ultima - partecipata al 100% da Seri Industrial. SERI è titolare di una quota di partecipazione pari al 56,41% nel capitale sociale di Seri Industrial.

Inoltre, Vittorio Civitillo è titolare di azioni Seri industrial corrispondenti a circa lo 0,04% del capitale sociale dell’Emittente.

In considerazione dei ruoli ricoperti, dei profili di correlazione tra le società, i fratelli Vittorio Civitillo, Andrea Civitillo e Marco Civitillo hanno dichiarato, in occasione delle riunioni consiliari della Società, chiamata a esaminare le Operazioni, di essere coinvolti nelle Operazioni in esame e di essere al tempo stesso portatori di un interesse, ai sensi e per gli effetti dell’art. 2391 del Codice Civile, non partecipando – qualora presenti - all’assunzione delle relative deliberazioni. Gli stessi si sono astenuti – ove presenti - da assumere deliberazioni in capo alla Società per quanto attiene alla autorizzazione a sottoscrivere il Contratto di Locazione Seri Industrial e nella controllata FIB per quanto riguarda l’autorizzazione a sottoscrivere il Contratto di Locazione FIB. Inoltre, Vittorio Civitillo si è astenuto da assumere deliberazioni nella riunione del consiglio di amministrazione della Seri Plast, assente Andrea Civitillo, per quanto attiene alla autorizzazione a sottoscrivere il Contratto di Locazione Seri Plast.

## **2. Informazioni relative alle Operazioni**

### **2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni delle Operazioni**

Il presente Documento Informativo, come descritto in premessa, ha per oggetto anzitutto la sottoscrizione di nuovi Contratti di Locazione, il primo, di cui è parte FIB e il secondo di cui è parte Seri Plast, mediante i quali vengono regolati tutti i rapporti locativi aventi ad oggetto i siti produttivi utilizzati dalle società appartenenti al Gruppo Seri Industrial. Tale obiettivo si è conseguito non rinnovando per un ulteriore periodo i contratti relativi a rapporti di locazione in scadenza ovvero risolvendo anticipatamente quelli ancora non scaduti, ma perfezionando due nuovi contratti con effetti novativi rispetto ai contratti precedentemente in essere.

Nel contempo il Documento Informativo concerne anche il nuovo contratto fra Seri Industrial e AAQ, avente condizioni e termini analoghi ai contratti sottoscritti da FIB e Seri Plast.

Nello specifico i suddetti Contratti di Locazione sono regolati sulla base di tre nuovi accordi negoziali che recano condizioni e termini uniformi, incluse le durate, ed esplicano efficacia novativa e sostitutiva delle locazioni sottoscritte in precedenza dall’Emittente, da FIB, Seri Plast e dalle loro rispettive controllate, anche per quanto occorra ai sensi dell’art. 1230 c.c., senza necessità di ulteriori intese negoziali.

Nello specifico sono stati sottoscritti:

- un unico nuovo contratto di locazione tra Seri Plast e PM, per complessi industriali già detenuti in godimento da parte della Seri Plast stessa e dalle sue controllate Plastam Europe e ICS EU.

I complessi industriali oggetto di questa locazione sono ubicati nei seguenti comuni:

- ✓ Canonica d’Adda (BG);
- ✓ Pioltello (MI);
- ✓ Alife (CE) con annesso terreno destinato a essere utilizzato come piazzale;
- ✓ Peronne (Peronne- Francia);
- ✓ Monchy-le- Preux (Arras -Francia);

- un unico nuovo contratto di locazione tra FIB e PM, per complessi industriali già detenuti in godimento da parte della FIB stessa e dalle sue controllate Repiombo e FS.

I complessi industriali oggetto di questo contratto di locazione sono ubicati nei seguenti comuni:

- ✓ Alife (CE);
  - ✓ Monte Sant'Angelo (FG);
  - ✓ Monterubbiano (FM);
  - ✓ Carinaro-Teverola (CE);
  - ✓ Teverola (CE);
  - ✓ Calitri (AV);
  - ✓ Dragoni (CE);
- un contratto di locazione tra AAQ e Seri Industrial avente condizioni e termini contrattuali, incluse le durate, uniformi a quelle adottate dalle proprie controllate.  
L'immobile ad uso uffici, oggetto di questa locazione, è ubicato nel comune di San Potito Sannitico (CE).

I contratti unitari posti in essere da Seri Industrial, da FIB e Seri Plast, consentono la facoltà di sublocare ovvero dare in comodato alle proprie società controllate gli immobili strumentali alle attività di queste ultime, che precedentemente erano condotti in locazione in via diretta dalle medesime controllate.

Nello specifico tale previsione riguarda l'immobile ubicato a Calitri (AV) utilizzato da Repiombo e quello ubicato a Dragoni (CE) utilizzato da FS, società entrambe controllate al 100% da Seri Plast e i due immobili ubicati in Francia, il primo a Peronne utilizzato da ICS EU e il secondo ubicato a Monchy-le-Preux utilizzato dalla Plastam Europe, società, quest'ultime due, controllate al 100% da Seri Plast. Tutti e tre i contratti hanno durata di quattro (4) anni e si rinnovano automaticamente per la durata di ulteriori quattro (4) anni, salvo facoltà di disdetta da inviarsi almeno dodici (12) mesi prima della scadenza contrattuale. Alla parte locatrice non è concessa la facoltà di diniego alla rinnovazione del Contratto alla scadenza del primo periodo di quattro (4) anni.

#### **Contratto di Locazione Seri Plast**

PM, in veste di parte locatrice e Seri Plast, in veste di conduttrice, hanno sottoscritto il Contratto di Locazione Seri Plast avente ad oggetto la locazione degli Immobili Seri Plast relativi ai complessi industriali ubicati nei seguenti comuni:

- ✓ Canonica d'Adda (BG);
- ✓ Pioltello (MI);
- ✓ Alife (CE) con annesso piazzale;
- ✓ Peronne (Peronne- Francia);
- ✓ Monchy-le-Preux (Arras -Francia).

Il canone di locazione annuo è il seguente:

Località	Euro
Canonica D'Adda (BG)	665.270,00
Pioltello (MI)	789.075,00
Alife (CE)	274.895,00
Alife – piazzale (CE)	11.772,00
Peronne (Peronne- Francia)	207.034,00
Monchy-le-Preux (Arras -Francia).	90.000,00
<b>Canone Seri Plast</b>	<b>2.038.046,00</b>

Il Contratto di Locazione Seri Plast ha ad oggetto i complessi industriali di seguito descritti.

Canonica d'Adda

Complesso industriale sito in Canonica D'Adda (BG) alla via Bergamo n.3 – Via Giuseppe Verdi snc, costituito da più corpi di fabbrica adibiti a uso produttivo e da uffici, tettoie, oltre ad un'area scoperta pertinenziale, riportato in catasto come segue:

complesso industriale costituito da più corpi di fabbrica catastalmente individuati come:

- edificio A costituito da un grosso locale ad uso deposito con sottostanti depositi e magazzini;
  - edificio B ad uso deposito e magazzini con uffici sviluppati su di un solo livello;
  - edificio C costituito da un'officina con accessori posta a fianco dell'edificio A;
  - edificio D ad uso attrezzeria-deposito con ufficio;
  - edificio E costituito dalla cabina Metano;
  - edificio F costituito da servizi igienici;
  - edificio G1 e G2 sviluppati su tre livelli e costituito da piano terra con un grosso magazzino con depositi accessori, locale caldaia, locale compressori, ufficio ed annessi vari, nonché sovrastanti due livelli con vuoti, terrazzi soppalchi e magazzini;
  - edificio H costituito da deposito con tettoia e ripostiglio;
  - edificio I costituito da un grosso magazzino con sottostanti depositi, bagni ed accessori interrati e tunnel di passaggio;
  - edificio M costituito da un grosso corpo di fabbrica a forma di rettangolo allungato ad uso uffici, sviluppati su tre livelli, comprensivo quindi di sale riunioni, portineria, infermeria, locali mensa con cucina, archivi, laboratori, ripostigli e servizi vari;
  - edificio O costituito da locale magazzino con bagni, locale imballaggio e tre tettoie;
    - o edificio R costituito da un unico locale con ingresso, ripostigli, ufficio ed accessori, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Canonica d'Adda al foglio 11, particella 899:
    - o subalterno 708, via Bergamo n. 3, piano T -S1, categoria F2;
    - o subalterno 709, via Bergamo n. 3, piano T, categoria F2;
    - o subalterno 710, via Bergamo n. 3, piano T-1-S1, categoria D1, rendita catastale Euro 93.789,00;
- oltre locali tecnici e pesa riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Canonica d'Adda al foglio 11, particella 899:
- o subalterno 711, via Bergamo n. 3, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 42,00;
  - o subalterno 712, via G. Verdi snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 12,00;
  - o subalterno 713, via G. Verdi snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 58,00;

nonché un'ampia area di servizio per parte destinata a piazzale e viabilità e per parte ornamento, di cui una parte, pur essendo, come già detto, al diretto servizio del complesso industriale, risulta ancora al catasto terreni, oltre ad un'area esterna destinata a parcheggio e verde ricompresa tra via Verdi e via Bergamo in corrispondenza dell'ingresso pedonale del complesso produttivo, riportata nel Catasto Terreni di detto Comune di Canonica d'Adda al foglio 9:

- o particella 1685, bosco ceduo, classe U, consistenza 410 mq, r.d. euro 1,06, r.a. euro 0,13;
- o particella 3870, relitto stradale, consistenza 675 mq, senza redditi;
- o particella 3875, bosco ceduo U, superficie 00.02.65, r.d. euro 0,68, r.a. euro 0,08;
- o particella 3912, relitto stradale, consistenza 126 mq, senza redditi;
- o particella 3913, relitto stradale, consistenza 96 mq, senza redditi;
- o particella 4276, prato irriguo arborato, classe U, consistenza 5545 mq, r.d. euro 45,82, r.a. euro 40,09;
- o particella 4277, prato irriguo arborato, classe U, consistenza 30 mq, r.d. euro 0,25, r.a. euro 0,22.

### Pioltello

Complesso industriale sito in Pioltello (MI) Via Caduti del Lavoro n.9/A – Via Genova, costituito da più corpi di fabbrica adibiti a uso produttivo e uffici, tettoie, portineria, locali tecnici, oltre ad un'area scoperta pertinenziale, riportato in catasto come segue:

- opificio, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello al foglio 9, particella 1024, categoria D7, Via Genova n.13, piano T-1 e rendita catastale euro 124.000;
- palazzina a uso uffici riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello al foglio 9, particella 390, Via Genova n.13, piano T-1 –S1, categoria D8 e rendita catastale euro 16.081;
- palazzina a uso uffici/servizi riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello al foglio 9, particella 616, subalterno 701, Via Genova n.13, piano T–S1, categoria D8 e rendita catastale euro 4.074;
- portineria riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello al foglio 9, particella 1020, Via Genova n.13, piano T–S1, categoria D8 e rendita catastale euro 1.864;
- deposito riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello al foglio 9, particella 391, Via Genova, piano T, categoria C2, classe 4, consistenza 32 mq e rendita catastale euro 62,80;
- cabina riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello al foglio 9, particella 936, Via Caduti del Lavoro sc, piano T, categoria D1 e rendita catastale euro 98.

### Alife

Porzione di complesso industriale sito in Alife (CE) alla Strada provinciale 246 Torrione-Puglianello, composto da un corpo di fabbrica posto sul lato sinistro del fronte strada, composto da un'area di produzione, uffici e servizi al piano terra, nonché alcune tettoie esterna, piazzale esclusivo, terreno adiacente, oltre all'uso in comune con altra società di tutte le aree esterne residuali a quelle di uso esclusivo, delle pensiline del capannone centrale, della guardiania locale custode, dei locali tecnici, della hall di ingresso e mensa della zona uffici, riportato in catasto come segue

- porzione di fabbricato ad uso produttivo e uffici riportato per una maggior consistenza al Catasto Fabbricati del Comune di Alife al foglio 51, particella 5050, subalterno 13, Via Molino Vernelle snc, piano T-1, categoria D1, rendita catastale Euro 31.700;
- area pertinenziale, locali tecnici, tettoie e portineria in uso comune e in parte esclusivo riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Alife al foglio 51, particelle 5050:
  - subalterno 4, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria A2, classe 2, vani 6,5, rendita catastale Euro 419,62
  - subalterno 11, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 136
  - subalterno 12, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 76
  - subalterno 15, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 5.970
  - subalterno 16, piano T, bene comune non censibile
- piazzale in uso comune, riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 51:
  - particelle 131, seminativo irriguo, classe 1, 3 are 40 ca, R.D. Euro 10,54 e R.A. Euro 3,51
  - particelle 5031, seminativo irriguo, classe 1, 16 are 20 ca, R.D. Euro 50,20 e R.A. Euro 16,73
  - particelle 5032, seminativo irriguo, classe 1, 1 are 38 ca, R.D. Euro 4,28 e R.A. Euro 1,43
  - particelle 5046, seminativo irriguo, classe 1, 10 ca, R.D. Euro 0,31 e R.A. Euro 0,10
- terreni posti lungo il confine Nord Est del complesso industriale identificati al Catasto Terreni del Comune di Alife al foglio 51:
  - particella 6, seminativo irriguo, classe 1, 45 are 60 ca, R.D. Euro 141,30 e R.A. Euro 47,10
  - particella 59, seminativo irriguo, classe 1, 41 are 69 ca, R.D. Euro 129,19 e R.A. Euro 43,06
  - particella 116, seminativo irriguo, classe 1, 2 are 1 ca, R.D. Euro 6,23 e R.A. Euro 2,08.

### Peronne

Opificio industriale sito in Francia alla Route Départementale D43 – località “Le Remise du Moulin” - Peronne, costituito da un corpo di fabbrica principale e diversi altri annessi, in parte destinati ad uffici e servizi, con pertinenziale corte esclusiva, in parte destinati alla viabilità, piazzali e parcheggi e a verde, riportato in catasto come segue:

- opificio a uso produttivo e uffici, con pertinenziale corte, riportato al Catasto come segue Section BE, n. 304, route de Moislains, superficie 04 ha 09 a 57 ca.

### Monchy-le-Preux - Arras

Opificio industriale sito in Francia in Zone Artoipole – 63 Allee d’Espagne – 62118 Monchy Le Preux, in parte destinati a uffici, con pertinenziale corte esclusiva di complessivi, in parte destinata alla viabilità e parcheggi e in parte a verde, nella quale sono presenti due bacini di accumulo antincendio, riportato in catasto come segue:

- opificio a uso produttivo e uffici, con pertinenziale corte, riportato al Catasto come segue: Section AH, n. 39, 63 All D’Espagne, superficie 02 ha 79 a 51 ca
  - Section AH, n. 43, Bd De L’Europe, superficie 00 ha 00 a 13 ca
  - Section AH, n. 45, Bd De L’Europe, superficie 00 ha 00 a 01 ca

### Contratto di Locazione FIB

PM, in veste di parte locatrice e FIB, in veste di conduttrice, hanno sottoscritto il Contratto di Locazione FIB avente ad oggetto la locazione degli Immobili FIB relativi ai complessi industriali ubicati nei comuni di:

- ✓ Alife (CE);
- ✓ Monte Sant’Angelo (FG);
- ✓ Monterubbiano (FM);
- ✓ Carinaro-Teverola (CE);
- ✓ Teverola (CE);
- ✓ Calitri (AV);
- ✓ Dragoni (CE).

Il canone di locazione annuo è il seguente:

Località	Euro
Alife (CE)	149.524,00
Monte Sant’Angelo (FG)	143.820,00
Monterubbiano (FM)	139.173,00
Carinaro – Teverola (CE)	1.352.886,00
Teverola (CE)	1.684.481,00
Calitri (AV)	22.313,00
Dragoni (CE)	21.038,00
<b>Canone FIB</b>	<b>3.513.235,00</b>

Il Contratto di Locazione FIB ha ad oggetto la locazione degli Immobili FIB relativi ai complessi industriali di seguito descritti.

### Alife

Porzione di complesso industriale sito in Alife (CE) alla Strada provinciale 246 Torrione-Puglianello, composto da un corpo di fabbrica posto sul lato destro del fronte strada e servizi al piano terra della medesima unità, composto da un'area di produzione, uffici e servizi al piano 1, nonché alcune tettoie esterna, piazzale esclusivo, oltre all'uso in comune con altra società di tutte le aree esterne residuali a quelle di uso esclusivo, delle pensiline del capannone centrale, della guardiana-locale custode, dei locali tecnici, della hall di ingresso e mensa della zona uffici, riportato in catasto come segue:

- fabbricato ad uso produttivo riportato per una maggior consistenza al Catasto Fabbricati del Comune di Alife al foglio 51, particella 5050, subalterno 14, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 16.100;
- porzione di fabbricato ad uso produttivo e uffici riportato per una maggior consistenza al Catasto Fabbricati del Comune di Alife al foglio 51, particella 5050, subalterno 13, Via Molino Vernelle snc, piano T-1, categoria D1, rendita catastale Euro 31.700;
- area pertinenziale, locali tecnici, tettoie e portineria in uso comune e in parte esclusivo riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Alife al foglio 51, particelle 5050
  - subalterno 4, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria A2, classe 2, vani 6,5, rendita catastale Euro 419,62
  - subalterno 11, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 136
  - subalterno 12, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 76
  - subalterno 15, Via Molino Vernelle snc, piano T, categoria D1, rendita catastale Euro 5.970
  - subalterno 16, piano T, bene comune non censibile
  - piazzale in uso comune, riportato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 51:
    - particelle 131, seminativo irriguo, classe 1, 3 are 40 ca, R.D. Euro 10,54 e R.A. Euro 3,51
    - particelle 5031, seminativo irriguo, classe 1, 16 are 20 ca, R.D. Euro 50,20 e R.A. Euro 16,73
    - particelle 5032, seminativo irriguo, classe 1, 1 are 38 ca, R.D. Euro 4,28 e R.A. Euro 1,43
    - particelle 5046, seminativo irriguo, classe 1, 10 ca, R.D. Euro 0,31 e R.A. Euro 0,10.

### Monte Sant'Angelo

Complesso industriale sito in Monte Sant'Angelo (FG), Località Macchia composto da un corpo di fabbrica, adibito a uso produttivo e uffici, locali tecnici ed accessori, corredato da alloggi pertinentziali ad uso foresteria e ad uso custodia, oltre ad un'area scoperta pertinenziale, riportato in catasto come segue:

- opificio, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Sant'Angelo (FG) al foglio 184, particella 1139, subalterno 7, Località Macchia snc piano T-1, categoria D7 e rendita catastale euro 49.884;
- alloggio riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Sant'Angelo (FG) al foglio 184, particella 1139, subalterno 4, Contrada Valle di Macchia snc piano 1, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, e rendita catastale euro 406,71;
- alloggio riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Sant'Angelo (FG) al foglio 184, particella 1139, subalterno 5, Contrada Valle di Macchia snc piano 1, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, e rendita catastale euro 361,52.

### Monterubbiano

Intero complesso industriale sito in Monterubbiano (AP), via Monti – zona industriale, composto da tre corpi di fabbrica, adibiti a uso produttivo e uffici, locali tecnici ed accessori, oltre ad un'area scoperta pertinenziale e area a verde, riportato in catasto come segue:

- opificio, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterubbiano (AP) al foglio 14, particella 11, subalterno 3, Contrada Monti snc piano S1-T-1, categoria D1 e rendita catastale euro 12.369;
- fabbricato Industriale con area pertinenziale riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterubbiano (AP) al foglio 13, particella 128, subalterno 6, Contrada Monti snc piano T-1, categoria D7 e rendita catastale euro 16.072,14 e al foglio 14, particella 292, categoria F6;
- annessi terreni riportati al Catasto Terreni del Comune Monterubbiano (AP) al foglio 13
  - particella 126, bosco ceduto, classe 2, consistenza 2.370 mq, r.d. 1,22 e r.a. 0,12;
  - particella 129, pascolo, classe 1, consistenza 2.010 mq, r.d. 2,08 e r.a. 1,04;
  - particella 130, pascolo, classe 1, consistenza 1.410 mq, r.d. 1,46 e r.a. 0,73;
  - particella 62, bosco ceduto, classe 2, consistenza 3.240 mq, r.d. 1,67 e r.a. 0,17;
  - particella 82, pascolo, classe 1, consistenza 1.830 mq, r.d. 1,89 e r.a. 0,95;
- e foglio 14, particella 9, incolto produttivo, classe U, consistenza 4.020 mq, r.d. 0,21 e r.a. 0,21;
- fabbricato industriale con area pertinenziale riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterubbiano (AP) al foglio 15 con la particella 283 subalterno 2, categoria D7, Contrada Monti snc, piano T, rendita catastale euro 9.902.

#### Carinaro Teverola

Opificio industriale, adibito a uso produttivo e uffici, tettoie, oltre a portineria, locali deposito e tecnici e pertinenziale corte esclusiva adibita a viabilità e verde e parcheggi con pensiline, sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc e nel Comune di Carinaro (CE) alla Strada Statale 7-bis Appia snc, riportato in catasto come segue:

- opificio, con pertinenziale corte, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) (con la precisazione che detto opificio catastalmente è riportato soltanto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Teverola (CE)) al foglio 4, particella 35, subalterno 6, Strada Statale 7-bis Appia snc, piano T, categoria D1, rendita catastale euro 198.000;
- lastrico solare riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 35, subalterno 3, Strada Statale 7-bis Appia snc, piano 1, categoria F5 lastrico solare, consistenza 11.911mq e area impianto fotovoltaico riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE), Strada Statale 7-bis Appia snc piano T, al foglio 4, particella 35 subalterno 5, categoria D1, rendita catastale euro 5.180,00;
- area parcheggio riportata nel Catasto Fabbricati Comune di Carinaro (CE) al foglio 2, particella 5211, subalterno 2, via Appia snc, piano T, categoria D8, rendita catastale euro 10.340,00.

#### Teverola

Opificio industriale, adibito a uso produttivo e uffici, tettoie, locali deposito e tecnici, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc, riportato in catasto come segue:

- opificio, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17, subalterno 1, Strada Statale 7-bis Appia snc, categoria D1 e rendita catastale euro 138.059,26;
- lastrico solare riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17, subalterno 5, Strada Statale 7-bis Appia snc, categoria F5 lastrico solare, consistenza 15.741 mq;
- area impianto fotovoltaico e cabine inverter e di trasformazione riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17 subalterno 7 e particella 5877 subalterno 2, graffate, Strada Statale 7-bis Appia snc, categoria D1, rendita catastale euro 5.270,64;
- area pertinenziale adibita a strada e spazio di accesso e manovra riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 202, Strada Statale 7 bis Appia snc, piano T, area urbana, consistenza 13.475 mq e nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 4, particella 5539, seminativo arborato, classe 2, per are 17.24, reddito dominicale euro 40,51, reddito agrario euro 17,81.

### Calitri

Stabilimento industriale sito in Calitri (AV) alla Zona Industriale snc, adibito a uso produttivo e a uffici, oltre a terrazzo con annesso pertinenziale piazzale esclusivo, riportato in catasto come segue:

- o opificio, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 61, particella 1669, subalterno 1, via Zona Industriale snc, piano T-1, categoria D7, rendita catastale euro 24.600.

### Dragoni

Porzione di opificio industriale sito in Dragoni (CE) alla Località Pezza, con pertinenziale corte, riportato in catasto come segue:

- o porzione di fabbricato industriale, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Dragoni al foglio 3, particella 5050, subalterno 3, Località Pezza snc, piano T-1-2, categoria D8, classe 3 e rendita catastale euro 13.347.

### **Contratto di Locazione Seri Industrial**

AAQ, in veste di parte locatrice, e Seri Industrial, in veste di conduttrice, hanno sottoscritto il Contratto di Locazione Seri Industrial avente ad oggetto la locazione dell'Immobile Seri Industrial relativo a una porzione in esclusiva dell'immobile a uso uffici, completo di accessori e pertinenze, sviluppato in piani tre, sito nel complesso produttivo-agricolo denominato Centro Aziendale Quercete sito nel Comune di San Potito Sannitico (CE) alla località omonima, identificato, per una maggiore consistenza, nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 5130, sub 5, Categoria Catastale D10, rendita catastale Euro 13.762,00.

Il canone di locazione annuo è il seguente:

<b>Località</b>	<b>Euro</b>
San Potito Sannitico CE)	91.893,00
<b>Canone Seri Industrial</b>	<b>91.893,00</b>

Di seguito si riportano gli elementi essenziali dei tre contratti:

Durata	quattro (4) anni
Clausola di rinnovo	Il contratto si rinnova automaticamente per la durata di ulteriori quattro (4) anni, salvo facoltà di disdetta da inviarsi almeno dodici (12) mesi prima della scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Alla parte locatrice non è concessa la facoltà di diniego alla rinnovazione del Contratto alla scadenza del primo periodo di 4 anni. <sup>3</sup>
Adeguamento del canone	Il canone sarà annualmente aggiornato, in misura pari al 75% della variazione dell'Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi l'anno precedente

<sup>3</sup> Il decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014 (cd. Decreto "Sblocca Italia") convertito nella legge n. 164 del 11 novembre 2014 ha introdotto la possibilità di derogare all'articolo 27 comma 5 della legge 392/78, nel caso in cui il canone di locazione annuale sia superiore ad € 250.000,00 ("grandi locazioni"), da ciò consegue che le parti possono anche derogare alla durata prevista per legge.



Mancato pagamento del canone	<p>In caso di mancato e puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori, matureranno interessi di mora applicando il tasso d'interesse di mora sull'importo dovuto, a far data dalla scadenza della rata.</p> <p>In caso di mancato pagamento di due, anche non consecutivi, canoni di locazione intesi nella loro interezza, la Parte Locatrice avrà diritto, fatto salvo il riconoscimento del maggior danno, di risolvere automaticamente il presente Contratto. Nel caso, la Parte Condottrice si obbliga a rilasciare gli Immobili entro 10 (dieci) giorni, pagando il canone infra maturato e maturando, fino alla scadenza naturale del Contratto.</p>
Deposito Cauzione	<p>A garanzia delle obbligazioni assunte col presente Contratto la Parte Condottrice versa alla Parte Locatrice, quale deposito cauzionale, una somma pari a n. 3 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti.</p>
Migliorie, addizioni ed innovazioni	<p>Si conviene espressamente che la Parte Condottrice non può eseguire nell'Immobile alcun lavoro e/o opera senza la previa autorizzazione della Parte Locatrice, a propria cura e spese, e in conformità alla normativa edilizia, ai regolamenti comunali ed a ogni altra previsione vigente.</p> <p>Alla scadenza del presente Contratto, su richiesta della Parte Locatrice, la Parte Condottrice dovrà restituire l'Immobile in buono stato locativo, considerando quanto riportato al punto 9.3 seguente.</p> <p>Migliorie: per tutte le opere intese quali trasformazioni diverse dal pristino stato e che apportino all'Immobile un aumento di valore in ciò accrescendone il godimento, la produttività e la redditività, la Parte Condottrice non avrà diritto ad indennità alcuna.</p> <p>Addizioni: per tutte le opere che, invece, pur incrementando quantitativamente l'Immobile concesso in locazione, mantengono una loro individualità rispetto al bene, la Parte Condottrice avrà la facoltà di asportarle e/o scorporarle dal bene al termine della locazione, qualora ciò possa avvenire senza nocimento dell'Immobile locati. Laddove tale asporto non sia possibile saranno gratuitamente acquisite dalla Parte Locatrice, senza che la Parte Condottrice possa pretendere alcun corrispettivo.</p>
Manutenzione dell'Immobile	<p>La Parte Condottrice, per tutta la durata del presente Contratto, dovrà farsi carico dei lavori e delle spese di manutenzione dell'Immobile locato che derivino dai deterioramenti dovuti al loro utilizzo (c.d. spese di ordinaria amministrazione).</p> <p>La Parte Locatrice, a sua volta per tutta la durata della locazione, provvederà a proprie spese alle riparazioni necessarie, che non siano di piccola manutenzione, dirette ad eliminare i guasti dell'Immobile ed ogni altra alterazione materiale o funzionale dello stesso (c.d. spese di straordinaria amministrazione), ad esclusione di tutte quelle relative alle opere e/o lavori eseguiti dalla Parte Condottrice e legate alle proprie esigenze produttive specifiche.</p>
Sublocazione dell'Immobile	<p>La Parte Condottrice potrà concedere in sublocazione o in comodato</p>

---

l'Immobile, per intero o solamente una porzione dello stesso, esclusivamente a società o enti facenti parte del gruppo Seri Industrial, di cui la Parte Condutrice fa parte.

---

## **2.2 Indicazione delle parti correlate con cui le Operazioni saranno poste in essere e della natura della correlazione**

Le Operazioni di cui al presente Documento Informativo si qualificano nel loro complesso come operazioni con parti correlate, ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC, in ragione della posizione dei fratelli Vittorio, Andrea e Marco Civitillo.

Al riguardo si precisa che:

- AAQ è partecipata al 100% da PM;
- PM è partecipata al 100% da SERI, a sua volta partecipata al 50,60% da Vittorio Civitillo e al 49,40% da Andrea Civitillo;
- Plastam e ICS EU sono partecipate al 100% da Seri Plast, società – quest'ultima - partecipata al 100% da Seri Industrial,
- FS e Repiombo sono partecipate rispettivamente al 100% e al 99,8% da FIB, società – quest'ultima - partecipata al 100% da Seri Industrial,
- SERI detiene una quota di partecipazione pari al 56,638% nel capitale sociale di Seri Industrial.

Inoltre l'ing. Vittorio Civitillo detiene una partecipazione pari allo 0,041% in Seri Industrial.

Si precisa che Vittorio Civitillo, oltre alla carica di Amministratore Delegato in Seri Industrial, è anche Presidente del consiglio di amministrazione e Amministratore Delegato in FIB e Seri Plast e ricopre la carica di Amministratore Unico in SERI, il fratello Andrea Civitillo è Amministratore con deleghe in Seri Industrial, Amministratore Delegato in FIB e Seri Plast, Presidente e Amministratore Delegato in Repiombo. Andrea Civitillo, infine, ricopre anche la carica di Presidente e Amministratore Delegato in AAQ. Il fratello Marco Civitillo è amministratore con deleghe in Seri Industrial e in FIB.

Andrea Civitillo e Marco Civitillo si sono astenuti nella delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, che ha preso atto della conclusione favorevole dell'iter previsto per tutte le Operazioni e in quella relativa all'autorizzazione a sottoscrivere il Contratto di Locazione tra Seri Industrial e PM, in quanto portatori di interessi ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile. Alla suddetta riunione non era presente Vittorio Civitillo.

Inoltre, considerata la natura e la portata degli interessi di tali parti nelle Operazioni, Vittorio Civitillo, Andrea Civitillo e Marco Civitillo si sono astenuti dall'assumere deliberazioni anche in FIB per quanto riguarda la delibera in ordine alla sottoscrizione del Contratto di Locazione tra la stessa FIB e PM, mentre in Seri Plast, la delibera è stata assunta con l'astensione di Vittorio Civitillo, non essendo presente alla riunione Andrea Civitillo. L'astensione è stata motivata in quanto portatori di interessi ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile.

## **2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per le società delle Operazioni**

La volontà di rinnovare i rapporti di locazione trova giustificazione nella politica generale del Gruppo che ha scelto strategicamente di non possedere immobili di proprietà sia per salvaguardare maggiore flessibilità gestionale sia per utilizzare le proprie risorse finanziarie a supporto del fabbisogno necessario per supportare i propri investimenti. L'interesse rispetto alle Operazioni di Locazione risiede nella necessità di disporre di immobili della natura di quelli oggetto dei Contratti di Locazione ai fini dell'esercizio delle attività d'impresa da parte delle società contraenti e delle

loro controllate. L'interesse a raggruppare i rapporti in capo a tre società sotto un unico contratto è individuabile nella volontà di semplificare la gestione e le sottostanti incombenze amministrative e contabili, tenere più agevolmente sotto controllo le scadenze e gli oneri contrattuali, anche tenuto conto, salvo che in un caso, della unicità del locatore.

#### **2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo delle Operazioni e valutazioni circa la loro congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari**

Per quanto riguarda le modalità di determinazione del corrispettivo previsto per le Operazioni di Locazione e le valutazioni circa la loro congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari, si rappresenta che all'atto della definizione dei nuovi contratti le parti non hanno previsto di modificare l'importo dei canoni, andando in continuità rispetto ai canoni di locazione previsti nei precedenti contratti di locazione, in quanto gli stessi contenevano già previsioni di adeguamento annuale automatico del canone in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi l'anno precedente.

In sede di definizione dei nuovi Contratti di Locazione, ai fini della congruità dei canoni di locazione, sono stati rivverificati i valori OMI e quelle del Borsino Immobiliare dei singoli siti produttivi. Dalle analisi svolte è risultato che per il Contratto di Locazione Seri Plast il canone previsto è inferiore di circa il 12% rispetto ai valori dell'OMI e del Borsino Immobiliare, mentre per il Contratto di Locazione FIB il canone previsto è inferiore di circa il 10% rispetto ai valori dell'OMI e del Borsino Immobiliare mentre il Contratto di Locazione Seri Industrial risulta in linea con il mercato. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto illustrato nel parere allegato al presente Documento Informativo.

Potendo disporre di informazioni pubbliche e di precedenti perizie di stima, commissionate in sede di definizione del primo contratto particolarmente per i siti produttivi più rilevanti, non si è reso necessario avvalersi del supporto di esperti indipendenti all'atto della definizione dei nuovi contratti di locazione per determinare la congruità dei canoni di locazione rispetto ai valori di mercato.

Per completezza si rappresenta che, periodicamente, all'atto del rinnovo per un ulteriore periodo dei contratti di locazione precedentemente in essere se ne è stata verificata la congruità rispetto ai valori di mercato confrontandoli con i valori OMI disponibili a tale data.

Inoltre, si rappresenta che tutti i contratti di locazione con parti correlate che, di tempo in tempo, sono stati stipulati ex novo dal Gruppo Seri Industrial nella sua configurazione attuale venutasi a creare a metà del 2017, sono stati sottoposti alla preventiva valutazione da parte dei Comitati OPC al fine di verificare, tra l'altro, la congruità del canone di locazione rispetto ai valori di mercato per operazioni similari. Nell'ambito di dette attività istruttorie la Società e i Comitati OPC, di tempo in tempo in carica, sono stati supportati da valutazioni rilasciate da esperti terzi indipendenti ai quali è stato richiesto di effettuare una valutazione sul possibile valore locativo. Trattasi nello specifico della:

- (i) perizia del 29/12/2017 relativa alla valutazione dell'immobile ubicato a Carinaro- Teverola (CE) rilasciata dall'ing. Massimo Vitelli le cui valutazioni sono state riprodotte per estratto nel documento informativo redatto sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 pubblicato il 14 febbraio 2018;
- (ii) perizia del 30/9/2020 relativa alla valutazione dell'immobile ubicato a Teverola (CE) predisposta dall'arch. Domenico Tirendi e allegata al documento informativo redatto sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 pubblicato in data 22 ottobre 2020;
- (iii) perizia giurata del 28/02/2018 relativa alla valutazione dell'immobile ubicato a Calitri (AV) allegata a una determinazione nr. 2018/5/70 del 6 marzo 2018 dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino;

(iv) perizia del 30/9/2022 relativa alla valutazione dell'immobile ubicato a Monchy-le- Preux - Arras (Francia) emessa dalla società di consulenza Catella Valuation Advisors e allegata al documento informativo redatto sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 pubblicato in data 27 dicembre 2022 e

(v) perizia di stima del 01/08/2018 predisposta all'arch. Marco Santacroce all'atto del subentro dell'Emittente nel contratto di locazione relativamente all'Immobile Seri Industrial.

Per quanto attiene alla correttezza delle Operazioni e delle condizioni previste nei Contratti di Locazione le stesse risultano in linea con quelle usualmente praticate per operazioni analoghe.

Conseguentemente per quanto attiene alla convenienza e correttezza delle Operazioni e delle relative condizioni, il Consiglio di Amministrazione della Società, sulla base della documentazione istruttoria ricevuta, del motivato parere favorevole del Presidio Alternativo, ha rilevato l'interesse della Società, delle controllate FIB e Seri Plast e del Gruppo Seri Industrial a compiere le Operazioni nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

## **2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle Operazioni, degli indici di rilevanza applicabili e deroga alla pubblicazione dei documenti informativi previsti dagli articoli 70 e 71 del Regolamento Emittenti**

### **2.5.1 Indici di rilevanza applicabili**

Secondo quanto previsto dall'articolo 4.3 della Procedura OPC, come da ultimo aggiornata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 giugno 2021, per "Operazioni di Maggiore Rilevanza" si intendono le OPC:

(i) in cui almeno uno degli indici di rilevanza, come definiti in seguito, applicabili a seconda della specifica operazione, risulti superiore rispettivamente al 5,0%;

(ii) relative a locazioni immobiliari poste in essere con la società controllante o con soggetti correlati a quest'ultima, che siano a loro volta correlati alla Società, in cui l'indice di rilevanza del controvalore, come definito in seguito, risulti superiore al 2,5%;

(iii) poste in essere con la società controllante o con soggetti correlati a quest'ultima, che risultino a loro volta correlati alla Società, indipendentemente dall'entità degli indici di rilevanza, come definiti in seguito, applicabili a seconda della specifica operazione, relative a:

- a) l'acquisto o la vendita, in qualsiasi modo effettuati, ovvero il conferimento di aziende, rami d'azienda o partecipazioni in altre società o enti, nonché la stipula di contratti attivi o passivi di affitto o usufrutto d'azienda o di ramo d'azienda;
- b) la costituzione di società e/o altri enti, ovvero la sottoscrizione di partecipazioni nel capitale di società e/o altri enti;
- c) le operazioni di fusione o scissione;
- d) la compravendita di immobili.

Conseguentemente, l'operazione avente ad oggetto la locazione di immobili è da considerarsi un'operazione di maggiore rilevanza qualora risulti che l'indice del controvalore superi la soglia del 2,5%.

L'indice del controvalore applicabile all'Operazione di Locazione Seri Plast è pari al 2,562%, dato dal rapporto tra il canone di locazione annuo moltiplicato per il numero di anni di durata della locazione, a cui è stato sommato il valore del deposito cauzionale (€ 8.662 migliaia) e la capitalizzazione di Borsa delle azioni Seri Industrial al 30 giugno 2022

(€ 338.018,6 migliaia). Conseguentemente detta operazione, anche considerata singolarmente è da considerarsi di “maggiore rilevanza”.

L'indice del controvalore applicabile all'Operazione di Locazione FIB è pari al 4,417%, dato dal rapporto tra il canone di locazione annuo moltiplicato per il numero di anni di durata della locazione, a cui è stato sommato il valore del deposito cauzionale (€ 14.931 migliaia) e la capitalizzazione di Borsa delle azioni Seri Industrial al 30 giugno 2022 (€ 338.018,6 migliaia). Conseguentemente anche detta operazione, anche considerata singolarmente, è da considerarsi di “maggiore rilevanza”.

Viceversa, l'indice del controvalore applicabile all'Operazione di Locazione Seri Industrial è pari allo 0,116%, dato dal rapporto tra € 391 migliaia e € 338.018,6 migliaia; la stessa, singolarmente considerata, costituirebbe operazione di “minore rilevanza”.

Al denominatore è stata considerata la capitalizzazione di borsa determinata moltiplicando le nr. 49.012.348 azioni ordinarie in circolazione al prezzo ufficiale del titolo al 30 giugno 2022 pari a € 6,8966 ad azione, in quanto superiore al Patrimonio netto consolidato di pertinenza del Gruppo, estratto dal bilancio consolidato abbreviato al 30 giugno 2022 approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 settembre 2022, che risulta essere pari a € 116.950,0 migliaia.

Sommando il numeratore relativo ai tre Contratti di Locazione l'indice del controvalore è pari al 7,095%, dato dal rapporto tra il controvalore complessivo delle Operazioni (€ 23.983 migliaia) e la capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2022 (€ 338.019 migliaia).

Nella tabella che segue è riportato il calcolo dell'indice.

	Canone annuo di locazione in euro	Durata in anni	Deposito Cauzionale in euro	Controvalore in euro
Canonica D'Adda	665.270,00	4	166.317,50	2.827.397,50
Pioltello	789.075,00	4	197.268,75	3.353.568,75
Alife	274.895,00	4	68.723,75	1.168.303,75
Alife - piazzale	11.772,00	4	2.943,00	50.031,00
Peronne (Francia)	207.034,00	4	51.758,50	879.894,50
Monchy-le- Preux - Arras (Francia)	90.000,00	4	22.500,00	382.500,00
<b>Sub Totale Seri Plast</b>	<b>2.038.046,00</b>			<b>8.661.695,50</b>
Alife	149.524,00	4	37.381,00	635.477,00
Monte Sant 'Angelo	143.820,00	4	35.955,00	611.235,00
Monterubbiano	139.173,00	4	34.793,25	591.485,25
Teverola 1	1.352.886,00	4	338.221,50	5.749.765,50
Teverola 2	1.684.481,00	4	421.120,25	7.159.044,25
Calitri	22.313,00	4	5.578,25	94.830,25
Dragoni	21.038,00	4	5.259,50	89.411,50
<b>Sub Totale FIB</b>	<b>3.513.235,00</b>			<b>14.931.248,75</b>
S.Potito Sannitico	91.893,00	4	22.973,25	390.545,25
<b>Sub Totale Seri Industrial</b>	<b>91.893,00</b>			<b>390.545,25</b>
<b>Totale Seri Plast- FIB e Seri Industrial</b>	<b>5.643.174,00</b>			<b>23.983.489,50</b>
<b>Capitalizzazione di Borsa al 30-giu-22</b>				<b>338.018.559,22</b>
<b>Indice del controvalore</b>				<b>7,095%</b>

## 2.5.2 Principali effetti economici, patrimoniali e finanziari delle Operazioni

Nell'ambito della predisposizione del bilancio civilistico, le società FIB e Seri Plast adottano i principi contabili di riferimento in Italia emanati dall'OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB). Nell'ambito della predisposizione del bilancio di esercizio di Seri Industrial e del bilancio consolidato sono adottati i principi contabili internazionali (International Accounting Standards - IAS e International Financial Reporting Standards - IFRS) emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB); il principio contabile che disciplina il trattamento contabile dei leasing è l'IFRS 16.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva avviene iscrivendo nella situazione patrimoniale-finanziaria una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto di utilizzo dell'attività detenuta in locazione.

Alla data di decorrenza del contratto, il diritto di utilizzo è iscritto al costo che comprende (i) l'importo della valutazione iniziale della passività del leasing, (ii) eventuali pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza, (iii) i costi diretti iniziali sostenuti per la sottoscrizione del contratto e (iv) il valore attuale della stima dei costi di ripristino e smantellamento previsti dal contratto, al netto di eventuali incentivi ricevuti. Successivamente, il diritto di utilizzo è ammortizzato lungo la durata contrattuale (o la vita utile del bene se inferiore), soggetto a eventuali riduzioni di valore e rettificato per tener conto di eventuali rideterminazioni della passività del leasing.

Alla data di decorrenza del leasing, il Gruppo rileva le passività finanziarie per leasing misurandole al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati a tale data. I pagamenti dovuti includono i pagamenti fissi (compresi i pagamenti fissi nella sostanza) al netto di eventuali incentivi al leasing da ricevere, i pagamenti variabili di leasing che dipendono da un indice o un tasso, e gli importi che si prevede dovranno essere pagati a titolo di garanzie del valore residuo. Nel calcolo del valore attuale dei pagamenti dovuti, il Gruppo - lungo tutta la durata del leasing - utilizza quale tasso di sconto il tasso di finanziamento marginale qualora il tasso d'interesse implicito non sia facilmente determinabile. Dopo la data di decorrenza, l'importo della passività del leasing si incrementa per tener conto degli interessi sulla passività del leasing e diminuisce per considerare i pagamenti effettuati.

I principali effetti economici, patrimoniali e finanziari delle Operazioni sono i seguenti:

### Operazioni di Locazione in qualità di parti conduttrici:

#### Seri Plast e FIB – contabilizzazione secondo i principi contabili OIC

- Dal punto di vista economico, prima dell'effetto fiscale, Seri Plast e FIB rispettivamente rileveranno annualmente per competenza il costo relativo ai canoni di locazione per complessivi euro 2.038 migliaia ed euro 3.513 migliaia;
- dal punto di vista patrimoniale e al netto degli effetti fiscali, verrà rilevato un debito di pari importo, oltre IVA per quanto attiene al canone. Inoltre, nell'attivo patrimoniale verrà iscritto il deposito cauzionale;
- dal punto di vista finanziario, si assisterà ad un esborso mensile, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a titolo di pagamento del canone e a un esborso una tantum a fronte del versamento iniziale del deposito cauzionale.

#### Seri Industrial - contabilizzazione secondo i principi contabili IAS/IFRS

- Dal punto di vista economico, prima dell'effetto fiscale, Seri Industrial rileverà ammortamenti annui per complessivi euro 86 migliaia ed interessi passivi mensili pari a circa 0,30% della residua passività finanziaria per leasing;
- dal punto di vista patrimoniale e al netto degli effetti fiscali, rileverà un'attività materiale per diritti di utilizzo ed una passività finanziaria per leasing pari a euro 343 migliaia; inoltre, nell'attivo patrimoniale verranno iscritti i depositi cauzionali;
- dal punto di vista finanziario, si assisterà ad un esborso mensile, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a titolo di pagamento del canone e a un esborso una tantum a fronte del versamento iniziale del deposito cauzionale.

## Gruppo Seri Industrial - contabilizzazione secondo i principi contabili IAS/IFRS

- Dal punto di vista economico, prima dell'effetto fiscale, il Gruppo rileverà nel bilancio consolidato ammortamenti annui per complessivi euro 5.259 migliaia ed interessi passivi mensili pari a circa 0,30% della residua passività finanziaria per leasing;
- dal punto di vista patrimoniale e al netto degli effetti fiscali, rileverà un'attività materiale per diritti di utilizzo ed una passività finanziaria per leasing pari a euro 21.035 migliaia; inoltre, nell'attivo patrimoniale verranno iscritti i depositi cauzionali;
- dal punto di vista finanziario, si assisterà ad un esborso mensile a titolo di pagamento del canone e a un esborso una tantum a fronte del versamento iniziale del deposito cauzionale.

### **2.5.3** *Deroga dall'obbligo di pubblicare i documenti previsti dagli articoli 70 e 71 del Regolamento Emittenti*

Si segnala che la Società si avvale delle facoltà, previste dall'art. 70, comma 8 e dall'art. 71, comma 1-*bis* del Regolamento Emittenti, di derogare all'obbligo di mettere a disposizione del pubblico un documento informativo in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, e in occasione di operazioni significative di acquisizione e di cessione.

### **2.6** **Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza delle Operazioni**

Non si prevedono variazioni nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial e delle società da questa controllate in conseguenza delle Operazioni.

### **2.7** **Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nelle Operazioni**

Nelle Operazioni sono coinvolti, quali parti correlate, i fratelli Vittorio Civitillo, Andrea Civitillo e Marco Civitillo, componenti dell'organo di amministrazione della Seri Industrial e della FIB, nelle quali ricoprono cariche esecutive.

I fratelli Vittorio Civitillo e Andrea Civitillo sono anche componenti dell'organo di amministrazione della Seri Plast in cui ricoprono cariche esecutive. Infine, Andrea Civitillo ricopre cariche esecutive in Repiombo, società che utilizza l'immobile di Calitri.

Nelle Operazioni non sono coinvolti, quali parti correlate, altri componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti di Seri Industrial e/o della Seri Plast e/o della FIB.

Vittorio Civitillo e Andrea Civitillo, come sopra descritto, sono anche i principali azionisti della Società per il tramite di SERI, che detiene una quota di partecipazione corrispondente al 56,924% nel capitale sociale di Seri Industrial.

Vittorio Civitillo è titolare di una quota di partecipazione corrispondente allo 0,041% nel capitale sociale di Seri Industrial.

Si segnala che l'Assemblea del 14 maggio 2021, nella parte straordinaria, ha approvato la modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale introducendo, conformemente a quanto previsto dall'art. 127-quinquies del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, il meccanismo c.d. del "voto maggiorato". La modifica approvata prevede che siano attribuiti due voti per ciascuna azione appartenuta all'azionista che abbia richiesto di essere iscritto in apposito Elenco Speciale – tenuto e aggiornato a cura della Società – e che l'abbia mantenuta per un periodo continuativo non inferiore a 24 mesi a decorrere dalla data di iscrizione nell'Elenco medesimo. Alla data di pubblicazione del presente Documento Informativo SERI ha presentato richiesta per essere iscritto in detto Elenco Speciale per complessive nr. 29.606.722 azioni ordinarie.

## **2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato le Operazioni, specificando i rispettivi ruoli, con particolare riguardo agli amministratori indipendenti**

Le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate effettuate per il tramite di società controllate sono esaminate dal Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere motivato favorevole del comitato per le operazioni con parti correlate, che si esprime sull'interesse al compimento delle operazioni, nonché sulla correttezza procedurale e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Nel caso di specie, l'Emittente, per quanto attiene al rinnovo del termine di durata del Contratto di Locazione Seri Industrial, aveva attivato il Comitato OPC, e, parallelamente, le società Seri Plast e FIB il medesimo Comitato al fine del rilascio di pareri in ordine al rinnovo tacito o in forma espressa per un ulteriore periodo per alcuni contratti di locazione.

In considerazione della numerosità dei rinnovi, della presenza di una molteplicità di rapporti di locazione, aventi condizioni e durate diverse, Seri Plast e FIB, verificata preventivamente la disponibilità della parte locatrice PM a definire nuovi accordi con condizioni e termini uniformi, hanno valutato di richiedere un parere in ordine alla definizione di due nuovi contratti, aventi condizioni e termini di durata uniformi, relativi a tutti i siti industriali utilizzati dalle stesse o dalle rispettive controllate in quanto presente un unico locatore, la PM.

Verificato che la definizione di nuovi accordi, aventi medesima durata e condizioni uniformi, faceva ricadere dette operazioni tra quelle di "maggiore rilevanza", nella riunione del 19 gennaio 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato di incaricare per le Operazioni un Presidio Alternativo al quale affidare anche il compito di valutare l'Operazione di Locazione Seri Industrial per la sua contestualità.

Si rappresenta che la nomina del Presidio Alternativo è avvenuta in quanto il Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial, nominato dall'Assemblea dei soci del 6 maggio 2022, ha ricostituito, a seguito del suo insediamento, in data 25 maggio 2022, un Comitato OPC in via permanente composto da tre amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti, a cui affidare le funzioni previste dalla Procedura OPC in tema di operazioni con parti correlate di minore rilevanza. Detto Comitato è composto dalla dott.ssa Manuela Morgante (Presidente), dalla dott.ssa Annalisa Cuccaro e dall'avv.to Roberto Maviglia.

Nella medesima seduta il Consiglio di Amministrazione ha stabilito, viceversa, che per le operazioni di maggiore rilevanza detto comitato (il "Presidio Alternativo") sia composto da un componente del collegio sindacale, designato, di volta in volta, dal Presidente del Collegio Sindacale, e da due amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nelle persone di Annalisa Cuccaro e Roberto Maviglia, quest'ultimo in veste di Presidente.

Considerato che le Operazioni di Locazione FIB e Seri Plast, anche valutate singolarmente, costituiscono operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente nella seduta del 19 gennaio 2023 ha, quindi, incaricato il Presidio Alternativo composto da un componente del collegio sindacale, designato dal Presidente del Collegio Sindacale, nella persona di Susanna Russo e dai due amministratori non esecutivi e indipendenti Annalisa Cuccaro e Roberto Maviglia, quest'ultimo in veste di Presidente.

I componenti del Presidio Alternativo sono stati tempestivamente informati delle prospettate Operazioni, hanno avviato prontamente le attività propedeutiche all'esame delle Operazioni e sono stati coinvolti con congruo anticipo, ricevendo un flusso informativo tempestivo, completo e adeguato, che ha consentito loro di essere costantemente aggiornati in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere e di svolgere compiutamente il proprio compito ai sensi e per gli effetti di quanto prescritto dall'art. 2391-bis del Codice Civile, dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC.



I flussi informativi hanno riguardato, tra l'altro, tutti i contratti in precedenza in essere, i pareri rilasciati, di tempo in tempo, da precedenti Comitati OPC e le perizie di stima utilizzate per il rilascio di detti pareri, ove presenti. Sono inoltre stati forniti aggiornamenti su tematiche di natura tecnica relative ai siti, quali dimensioni e i relativi valori OMI e del Borsino Immobiliare. Sono, altresì, state trasmesse la bozza del Contratto di Locazione Seri Plast, quella del Contratto di Locazione FIB e del Contratto di Locazione Seri Industrial, comprensive di tutti i rapporti locativi aventi ad oggetto i siti produttivi utilizzati dalle società appartenenti al Gruppo Seri Industrial e gli uffici di Seri Industrial.

In questo contesto, il Presidio Alternativo ha esercitato il suo diritto di chiedere informazioni e formulare osservazioni, ricevendo pronto riscontro alle proprie richieste ed osservazioni da parte del management coinvolto nelle Operazioni. Infatti, fin dall'avvio delle Operazioni, il Presidio Alternativo ha beneficiato della continua ricezione della relativa documentazione fornita relativa ai vari immobili per il tramite della Società.

#### *Le attività del Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial e del Presidio Alternativo*

Nella riunione di Consiglio di Amministrazione del 19 gennaio 2023 che ha incaricato il Presidio Alternativo di formulare un parere veniva presentata l'opportunità di semplificare la gestione di tutti i rapporti di locazione che le società del Gruppo avevano in essere con la PM, con la definizione di un unico standard contrattuale avente condizioni uniformi, ivi compresa la durata. Si è quindi valutato di applicare la stessa struttura contrattuale anche al rapporto di locazione tra AAQ, in qualità di parte locatrice, e Seri Industrial, quale conduttrice.

Durante lo svolgimento dell'attività, il Presidio Alternativo hanno avuto diverse interlocuzioni informali con gli uffici tecnici della Società allo scopo di acquisire informazioni, precisazioni e chiarimenti, sulle dimensioni e sullo stato degli Immobili, potendo analizzare anche i contratti vigenti.

Nel corso della riunione del 26 gennaio 2023 Il Presidio Alternativo ha proceduto ad esaminare le bozze dei Contratti di Locazione da stipulare, la documentazione catastale degli Immobili oggetto delle locazioni, nonché i dati OMI e quelli del Borsino Immobiliare relativi ai valori locatizi dei sopracitati immobili.

Nelle successive riunioni del 27 e del 28 gennaio 2023 il Presidio Alternativo ha verificato che i canoni di locazione previsti fossero economicamente in linea con i valori medi di zona riferiti al primo semestre 2022, ultimo dato disponibile nella banca dati OMI, confrontando gli stessi anche con i valori medi del Borsino Immobiliare di gennaio 2023.

Nella successiva riunione del 28 gennaio 2023 sono state analizzate le bozze dei Contratti di Locazione e sono state confermate la convenienza e l'opportunità della stipula di nuovi contratti alle condizioni ivi previste.

Il Presidio Alternativo ha quindi concluso la propria attività con il rilascio del parere definitivo in data 29 gennaio 2023.

Nel parere, al fine di confrontare il valore del canone previsto con il possibile valore di mercato dei canoni di locazione di ciascun contratto, il Presidio Alternativo ha condotto una serie di verifiche per i cui dettagli si rinvia a quanto illustrato nel parere rilasciato. A seguito della predetta attività il Presidio Alternativo è quindi stato nelle condizioni di verificare la sussistenza della congruità dei canoni di locazione rispetto al valore di mercato, quest'ultimo determinato moltiplicando il valore unitario (media dei valori di mercato risultanti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) per il totale delle superfici lorde virtuali di ciascun Immobile.

Il Presidio Alternativo ha, conseguentemente, concluso le proprie valutazioni esprimendo parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse, la convenienza per il compimento delle Operazioni relative alla locazione di stabilimenti di produzione e depositi e annessi uffici.

Il Presidio nell'effettuare le proprie valutazioni ha fatto presente che la volontà di rinnovare i rapporti che erano già in essere trova giustificazione nella politica generale del gruppo che ha scelto strategicamente di non possedere immobili di proprietà sia per salvaguardare maggiore flessibilità gestionale sia per impegnare meno risorse finanziarie in investimenti fissi.

L'interesse rispetto alle Operazioni oggetto del parere è stato valutato anche alla luce della necessità di disporre di immobili della natura di quelli oggetto dei contratti ai fini dell'esercizio delle attività d'impresa da parte delle società contraenti. Il Presidio Alternativo ha, inoltre, rilevato che l'interesse a raggruppare tutti i rapporti facenti capo alle singole società coinvolte nelle operazioni sotto un unico contratto è individuabile nella volontà di semplificare le incombenze amministrative e contabili e tenere più agevolmente sotto controllo scadenze e oneri contrattuali, anche tenuto conto, salvo che in un caso, della unicità del locatore.

Il Presidio ha proceduto, durante l'attività istruttoria, innanzitutto a verificare la continuità tra i canoni pattuiti nei precedenti contratti, non rinnovati secondo quanto sarebbe stato consentito, con quanto previsto nei tre nuovi contratti e quindi a verificare che le condizioni siano ancora in linea con quelle di mercato, sulla base dell'analisi delle quotazioni del Borsino Immobiliare, disponibili alla data del presente parere, e di quelle OMI, relative al primo semestre 2022, riferite a immobili, della stessa categoria, ubicati nel medesimo territorio, confermando che le condizioni continuano ad essere in linea con le condizioni di mercato.

Alla luce delle verifiche compiute, il Presidio Alternativo ha rilevato che i corrispettivi complessivamente previsti nelle bozze dei Contratti di Locazione risultano congrui rispetto ai valori di mercato. Le condizioni previste nei contratti di locazione, inoltre, appaiono in linea con quelle abitualmente praticate in operazioni di analoga natura.

La correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni appare di tutta evidenza essendo stata rispettata appieno la procedura che disciplina le operazioni con parti correlate ed essendo i contratti predisposti in conformità delle prassi commerciali e giuridiche anche con riferimento alle clausole nei medesimi contenute.

Conseguentemente il Presidio Alternativo, condivise le valutazioni circa l'interesse diretto di Seri Industrial S.p.A. e delle Società controllate, Fib S.p.A. e Seri Plast S.p.A. e quindi del Gruppo riconducibile a Seri Industrial S.p.A. nel suo complesso a condurre in locazione gli immobili sopra descritti, così da disporre di immobili necessari alle attività produttive, restando al tempo stesso assicurata maggiore flessibilità gestionale e un minore impegno di risorse finanziarie in investimenti fissi, ha ritenuto che le condizioni delle Operazioni fossero in linea con gli standard di mercato per operazioni analoghe negoziate tra parti non correlate, sia sotto il profilo economico sia sotto quello giuridico, e rilevato, dunque, il rispetto sia della correttezza procedurale sia di quella sostanziale delle Operazioni esprimendo, all'unanimità, parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse, la convenienza per il compimento delle operazioni prese in esame e la correttezza formale e sostanziale delle operazioni stesse.

A conclusione dell'iter sopra descritto, il Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial, nella seduta del 30 gennaio 2023, alla presenza di 8 consiglieri, assenti 2 componenti, esaminato il parere favorevole espresso dal Presidio Alternativo, ha terminato l'esame delle Operazioni e ha votato favorevolmente al compimento delle Operazioni a maggioranza dei presenti, con l'astensione dei consiglieri Andrea Civitillo e Marco Civitillo (in quanto soggetti aventi un interesse nelle Operazioni ai sensi dell'art.2391 del Codice Civile), e ha deliberato di autorizzare la sottoscrizione del Contratto di Locazione Seri Industrial, delegando all'uopo il consigliere Luciano Orsini. Alla predetta riunione non era presente il consigliere Vittorio Civitillo.

L'assenso al compimento delle Operazioni, rispetto a cui i consiglieri portatori di interessi ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile, Andrea Civitillo e Marco Civitillo si sono astenuti, in quanto parti correlate rispetto alle Operazioni, è stato votato anche con il voto favorevole degli amministratori indipendenti (Roberto Maviglia, Annalisa Cuccaro e Manuela Morgante), rinvenendosi l'interesse al compimento delle Operazioni, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni, esaminate le motivazioni e le ragioni sottese alle Operazioni, nonché la relativa convenienza, anche per quanto previsto dall'art. 2391 del Codice Civile.

Le risultanze sono state prontamente trasmesse alle controllate Seri Plast e FIB per consentire alle stesse di assumere le deliberazioni di propria spettanza e autorizzare la sottoscrizione del Contratto di Locazione Seri Plast e del Contratto di Locazione FIB.

In data 31 gennaio 2023 il consiglio di amministrazione di Seri Plast ha autorizzato la sottoscrizione del Contratto di Locazione Seri Plast, delegando all'uopo il consigliere Giuseppe Magliuolo. La decisione è stata assunta alla presenza

di 5 consiglieri, assenti 2 dei suoi componenti, tra cui il consigliere Andrea Civitillo, esaminato il parere favorevole espresso dal Presidio Alternativo. Dall'assunzione della decisione si è astenuto il consigliere portatore di interessi ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile Vittorio Civitillo in quanto parte correlata rispetto all' Operazione di Locazione Seri Plast.

Sempre in data 31 gennaio 2023 il consiglio di amministrazione di FIB ha autorizzato la sottoscrizione del Contratto di Locazione FIB, delegando all'uopo il consigliere Luciano Orsini. La decisione è stata assunta alla presenza di tutti 7 i consiglieri, esaminato il parere favorevole espresso dal Presidio Alternativo. Dall'assunzione della decisione si sono astenuti i consiglieri portatori di interessi ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile, Vittorio Civitillo, Andrea Civitillo e Marco Civitillo , in quanto parte correlate rispetto alla Operazione di Locazione FIB.

Successivamente alle predette delibere 2023 sono stati sottoscritti il Contratto di Locazione Seri Plast, Il Contratto di Locazione FIB e il Contratto di Locazione Seri Industrial.

## **2.9 Rilevanza delle Operazioni per via del cumulo previsto dall'art. 5, comma 2, del Regolamento OPC**

La rilevanza delle Operazioni, tenuto conto dell'unitarietà e/o contestualità dei Contratti di Locazione FIB, Seri Plast e Seri Industrial, sussiste in via autonoma e non deriva dal cumulo con altre operazioni.

### **Documentazione allegata**

Parere del Presidio Alternativo del 29 gennaio 2023

# **PARERE DEL PRESIDIO ALTERNATIVO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DEL 29 GENNAIO 2023**

(redatto ai sensi dell'art. 6.2 della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata ai sensi dell'art. 4 del regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società, da ultimo, in data 28 giugno 2021)

*Operazioni costituite dalla stipulazione di contratti di locazione tra Seri Industrial S.p.A. e Azienda Agricola Quercete società agricola a r.l. nonché tra le controllate di Seri Industrial S.p.A., Fib S.p.A. e Seri Plast S.p.A., e PMImmobiliare S.r.l.*

*Ai Signori membri del Consiglio di Amministrazione e ai Signori membri del Collegio Sindacale*

Egregi Signori,

in conformità a quanto stabilito dall'articolo 8 del Regolamento adottato dalla CONSOB, con delibera 17221 del 12/03/2010 e successive modifiche e integrazioni ("Regolamento OPC"), recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, nonché alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate ("Procedura OPC"), nella versione attuale approvata dal Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial S.p.A. (di seguito "Seri Industrial") in data 28 giugno 2021, il Presidio Alternativo per le Operazioni con Parti Correlate, quale presidio equivalente, è chiamato a esprimere il proprio parere sui contratti di locazione tra, da una parte, le controllate di Seri Industrial S.p.A., Fib S.p.A. e Seri Plast S.p.A., e, da un'altra parte, PMImmobiliare S.r.l.. Il Presidio Alternativo è, inoltre, chiamato a esprimere il proprio parere sul contratto di locazione tra Seri Industrial S.p.A. e Azienda Agricola Quercete società agricola a r.l..

Le operazioni prese in esame sono costituite da contratti, i quali, sebbene riferiti a rapporti di locazione - che se fossero valutati ciascuno singolarmente in relazione allo specifico immobile, assumerebbero una minore rilevanza - valutati nel loro complesso vanno inquadrati, quello tra Seri Industrial S.p.A. e Azienda Agricola Quercete società agricola a r.l., nella fattispecie delle operazioni di minore rilevanza, quelli, invece, tra Fib S.p.A. e Seri Plast S.p.A., da una parte, e PMImmobiliare S.r.l., da un'altra, nella fattispecie delle operazioni di maggiore rilevanza. In ogni caso le operazioni in questione vengono trattate tutte come operazioni di maggiore rilevanza, tenuto conto della contestualità con cui se ne propone la conclusione e dell'oggetto analogo, anche ai fini di garantire maggiore trasparenza, mediante la pubblicazione di un documento informativo sulla base del quale risulti agevolata la comprensione dei termini e delle condizioni, ivi compresi gli oneri complessivi sostenuti dal Gruppo riconducibile all'Emittente, in relazione all'acquisizione della disponibilità dei siti produttivi, mediante la sottoscrizione di nuovi contratti in sostituzione di quelli precedentemente in essere.

La finalità del presente parere, che assolve unicamente alle funzioni previste dalla Procedura, è di fornire al Consiglio di Amministrazione un supporto nella valutazione che gli amministratori dovranno compiere in piena autonomia in merito alle operazioni oggetto del parere stesso.

Il presente parere non intende esprimere alcuna opinione o interpretazione in materie di natura regolamentare, contabile, giuridico, fiscale, tecnico-industriale o altro settore specialistico, che esulino dalle funzioni di competenza del Presidio Alternativo e rispetto alle quali il Presidio Alternativo ha fatto affidamento sulla base delle informazioni messe a disposizione da amministratori, dal management aziendale e/o da professionisti ed esperti.

## **1. Descrizione dell'operazione**

Le operazioni tra parti correlate oggetto del presente parere sono relative ai contratti di locazione mediante i quali l'Emittente e le altre società del Gruppo riconducibile all'Emittente assumono la disponibilità degli immobili strumentali all'esercizio delle attività aziendali.

In particolare, l'Emittente, per semplificare le incombenze amministrative e contabili e tenere più agevolmente sotto controllo scadenze e oneri contrattuali, accanto al contratto di cui è, essa stessa, parte, anche in considerazione della coincidenza del locatore, ha ritenuto opportuno sussumere sotto due unici contratti, l'uno di cui è parte Fib S.p.A. e l'altro di cui è parte Seri Plast S.p.A., tutti i rapporti locativi aventi ad oggetto i siti produttivi utilizzati dalle società appartenenti al Gruppo Seri Industrial. Tale obiettivo si è conseguito, non rinnovando per un ulteriore periodo i contratti relativi a rapporti di locazione in scadenza ovvero risolvendo anticipatamente quelli ancora non scaduti, ma perfezionando contratti con effetti novativi rispetto ai contratti in essere.

Nello specifico i suddetti rapporti sono disciplinati sulla base dei contratti di seguito descritti:

- A) un unico nuovo contratto di locazione tra Seri Plast S.p.A. e PMImmobiliare S.r.l., per complessi industriali già detenuti in godimento da parte della Seri Plast S.p.A. e dalle sue controllate Plastam Europe S.a.s. e ICS Eu S.a.s. con separati contratti di locazione; tale contratto avrà condizioni e termini uniformi, incluse le durate, con l'obiettivo di semplificare la gestione degli stessi contratti di locazione. A tal fine, le parti hanno convenuto che il contratto espliciti efficacia novativa e sostitutiva delle locazioni sottoscritte dalla Seri Plast S.p.A. e dalle due sue controllate, che si intendono consensualmente risolte, anche per quanto occorra ai sensi dell'art. 1230 c.c., senza necessità di ulteriori intese negoziali. I complessi industriali oggetto di questa locazione sono siti nei seguenti comuni:
- Canonica d'Adda (BG);
  - Pioltello (MI) ;
  - Alife (CE) e relativo terreno destinato a piazzale;
  - Peronne (Peronne- Francia);
  - Monchy-le- Preux (Arras -Francia);
- B) un unico nuovo contratto di locazione tra Fib S.p.A. e PMImmobiliare S.r.l., per complessi industriali già detenuti in godimento da parte della Fib S.p.A. e dalle sue controllate Repiombo S.r.l. e FS S.r.l. con separati contratti di locazione. Tale contratto avrà condizioni e termini uniformi, incluse le durate, con l'obiettivo di semplificare la gestione degli stessi contratti di locazione. A tal fine, le parti hanno convenuto che il contratto espliciti efficacia novativa e sostitutiva delle locazioni sottoscritte dalla Fib S.p.A. e dalle sue controllate, che si intendono consensualmente risolte, anche per quanto occorra ai sensi dell'art. 1230 c.c., senza necessità di ulteriori intese negoziali. I complessi industriali oggetto di questo contratto di locazione sono siti nei seguenti comuni:
- Alife (CE);
  - Monte Sant'Angelo (FG);
  - Monterubbiano (FM);
  - Carinaro-Teverola (CE);

- Teverola (CE)
  - Calitri (AV);
  - Dragoni (CE);
- C) un contratto di locazione tra Azienda Agricola Quercete società agricola a r.l. e Seri Industrial S.p.A., condizioni e termini contrattuali, incluse le durate, uniformi a quelle adottate dalle proprie controllate, con l'obiettivo di semplificare la gestione dei contratti di locazione del Gruppo Seri Industrial; a tal fine, le parti hanno convenuto che il contratto espliciti efficacia novativa e sostitutiva della locazione sottoscritta dalla società Seri Industrial S.p.A., che si intende consensualmente risolta, anche per quanto occorra ai sensi dell'art. 1230 c.c., senza necessità di ulteriori intese negoziali. L'immobile ad uso uffici, oggetto di questa locazione, è sito nel comune di San Potito Sannitico (CE).

I contratti unitari posti in essere da FIB S.p.A. e Seri Plast S.p.A, consentono la facoltà di sublocare ovvero dare in comodato alle proprie società controllate gli immobili strumentali alle attività di queste ultime, che precedentemente erano condotti in locazione in via diretta dalle medesime controllate. Nello specifico tale previsione riguarda l'immobile ubicato a Calitri, utilizzato da Repiombo S.r.l., e quello ubicato a Dragoni, di cui dispone FS S.r.l., società entrambe controllate al 100% da Fib S.p.A., e gli immobili ubicati in Francia, il primo a Peronne, utilizzato da ICS EU S.a.s., e il secondo, ubicato a Monchy-le-Preux, utilizzato dalla Plastam Europe S.a.s., società, quest'ultime, entrambe controllate al 100% da Seri Plast S.p.A..

I suddetti contratti si configurano come operazioni con parte correlata in ragione della posizione dell'ing. Vittorio Civitillo, del fratello Andrea Civitillo e del fratello Marco Civitillo.

Pmimmobiliare S.r.l. è partecipata al 100% da SE.R.I. S.p.A..

SE.R.I. S.p.A. è partecipata al 50,60% da Vittorio Civitillo e al 49,40% da Andrea Civitillo.

SE.R.I S.p.A. detiene una partecipazione pari al 56,638% in Seri Industrial S.p.A..

Seri Industrial S.p.A controlla al 100% FIB S.p.A. e al 100% Seri Plast S.p.A..

Inoltre l'ing. Vittorio Civitillo detiene una partecipazione pari allo 0,041% in Seri Industrial S.p.A.

Vittorio Civitillo ricopre la carica di Amministratore Unico in SE.R.I. S.p.A..

Inoltre Vittorio Civitillo ricopre la carica di Amministratore Delegato in Seri Industrial S.p.A., i fratelli Andrea Civitillo e Marco Civitillo quella di consiglieri delegati nella medesima società.

Vittorio Civitillo ricopre la carica di Presidente e di Amministratore Delegato in FIB S.p.A., il fratello Andrea Civitillo quella di Amministratore Delegato e il fratello Marco Civitillo quella di consigliere delegato.

Vittorio Civitillo ricopre la carica di Presidente e Amministratore Delegato in Seri Plast S.p.A., il fratello Andrea Civitillo quella di Amministratore Delegato.

Andrea Civitillo ricopre la carica di Presidente e Amministratore Delegato in Repiombo S.r.l.

Azienda Agricola Quercete società agricola a r.l. è partecipata al 100% da PMImmobiliare S.r.l..

Le Operazioni del presente paragrafo, considerandone il complessivo valore economico, si configurano come operazioni con parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi della Procedura OPC, superando il valore cumulativo dei canoni di locazione gli indici di rilevanza applicabili, in ordine all'indice del Controvalore, sulla base delle grandezze riportate al successivo paragrafo 4.

## **2. I documenti acquisiti**

- (i) Bozza contratto di locazione tra Seri Plast S.p.A. e PMImmobiliare S.r.l.
- (ii) Bozza contratto di locazione tra Fib S.p.A. e PMImmobiliare S.r.l.;
- (iii) Bozza contratto di locazione tra Azienda Agricola Quercete società agricola a r.l. e Seri Industrial S.p.A.
- (iv) Documentazione catastale degli immobili di cui al paragrafo 1;
- (v) Copia perizia del 29/12/2017 della valutazione dell'immobile in Carinaro- Teverola (CE);
- (vi) Copia perizia del 30/9/2020 della valutazione dell'immobile in Teverola (CE);
- (vii) Copia perizia del 30/9/2022 della valutazione dell'immobile in Arras (Francia);
- (viii) Copia quotazioni maggio 2021 del valore delle locazioni degli immobili in Peronne (Francia)
- (ix) Copia della perizia giurata del 28/02/2018 della valutazione dell'immobile in Calitri (AV);
- (x) Copia della perizia del 01/08/2018 della valutazione dell'immobile di San Potito Sannitico (CE);
- (xi) Copia dei precedenti pareri rilasciati dai Comitati OPC relativi alla sottoscrizione di precedenti contratti o al rinnovo dei relativi termini di scadenza.

### **3. Le Attività svolte dal Presidio Alternativo**

Il Consiglio di amministrazione della Seri Industrial S.p.A. ha attivato il Presidio Alternativo con delibera del 19 gennaio 2023, conformemente a quanto previsto dall'art. 5 della procedura per le operazioni correlate, disponendo la partecipazione al Presidio Alternativo dei due Consiglieri indipendenti sia ai sensi del TUF che del Codice di Corporate Governance, non correlati, Roberto Maviglia, in funzione del Presidente del Presidio stesso, e Annalisa Cuccaro nonché del sindaco Susanna Russo.

Successivamente, il Presidio ha ricevuto dal responsabile dell'Ufficio Affari Societari dell'Emittente diverse mail contenenti le informazioni sulle Operazioni.

Nel corso della riunione del 26 gennaio 2023 si è proceduto con l'acquisizione delle bozze dei contratti da stipulare, della documentazione catastale degli immobili oggetto delle locazioni da stipulare, nonché dei dati OMI e del Borsino Immobiliare relativi ai valori locatizi dei sopraccitati immobili. Nelle successive riunioni del 27 e del 28 gennaio 2023 si è verificato che i canoni di locazione previsti nei contratti da stipulare fossero economicamente in linea con i valori medi di zona riferiti al primo semestre 2022, ultimo dato disponibile nella banca dati OMI. Si precisa che i valori OMI sono stati confrontati con i valori medi del Borsino Immobiliare a gennaio 2023.

Nell'ambito dello svolgimento dell'attività, il Presidio ha avuto diverse interlocuzioni informali con gli uffici tecnici della società allo scopo di acquisire informazioni, precisazioni e chiarimenti, sulle dimensioni e sullo stato degli immobili oggetto delle locazioni avviando, come si è detto, l'esame delle operazioni oggetto del presente parere.

Sempre in data 28 gennaio 2023 sono state analizzate le bozze dei contratti di locazione e sono state confermate la convenienza e l'opportunità della stipula dei contratti come descritti nel paragrafo 1.

Tutti i predetti approfondimenti sono poi stati, nel loro complesso, condivisi e discussi nell'ambito del Presidio Alternativo.

Il parere definitivo è stato infine reso in data 29 gennaio 2023.

Allo scopo di individuare il valore di mercato dei canoni di locazione previsti da ciascun contratto si è proceduto come segue:

- si sono individuati i metri quadri di ciascun immobile, evidenziando le aree coperte destinate alla produzione, le aree destinate agli uffici, le aree destinate al parcheggio e le tettoie;
- si sono omogeneizzati i totali delle superfici lorde di ciascun immobile, come sopra individuate, effettuando delle correzioni mediante l'utilizzo di coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima che si discostano

dalle caratteristiche tipiche della media; in particolare si è fatto ricorso al Coefficiente di destinazione (Des) e al coefficiente di vetustà. Il coefficiente di destinazione prende in considerazione le differenze di destinazioni tra gli ambienti dello stesso immobile considerando le differenti finiture e le caratteristiche degli impianti tecnologici e funzionali:

Destinazione	Coeff.
Produzione	1,00
Uffici	1,20
Depositi	0,80
Locali tecnici e servizi	0,50
Tettoie	0,40
Piazzale	0,35
Giardino, Terreno	0,15

Il Coefficiente di vetustà (Vet): prende in considerazione l'epoca di costruzione della struttura e delle caratteristiche di manutenzione con particolare riferimento alla destinazione dei vani.

- si è determinato il valore complessivo degli immobili moltiplicando il valore unitario (media dei valori di mercato risultanti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare) per il totale delle superfici lorde virtuali.

Per ciascun contratto, i risultati sono evidenziati nelle tabelle che seguono:

### **Contratto Seri Plast/ PMImmobiliare – Località Canonica D'Adda (BG)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
1 produzione e magazzino	18.667	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18.667
UFFICI								
4 Uffici e servizi	3.158	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	3.790
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	258	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	103
ALTRO								
Piazzale	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>22.083</b>							<b>22.560</b>

**Superficie virtuale lorda** (omogeneizzata): mq 22.560;

**Valore unitario:** Euro 3,055 - media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 3,11) e dall'OMI (Euro 3,00);

**Valore complessivo** (22.560\*3,055): Euro 68.920,80;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 827.049,60;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 68.920,80;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 55.439,17.

### **Contratto Seri Plast/ PMImmobiliare – Località Pioltello (MI)**



descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
1 produzione e magazzino	14.308	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14.308
UFFICI								
4 Uffici e servizi	2.184	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	2.620
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	2.106	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	842
ALTRO								-
								-
Cabina	37		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	13
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	60.451		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	9.068
<b>TOTALE</b>	<b>79.086</b>							<b>17.784</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 17.784;

**Valore unitario:** Euro 3,47 - media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 3,09) e dall'OMI (Euro 3,85);

**Valore complessivo (17.784\*3,47):** Euro 61.710;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 740.526,00;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 61.710;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 65.756,25.

Il maggior valore del canone mensile previsto da contratto è imputabile all'aggiornamento ISTAT dei canoni.

### **Contratto Seri Plast/ PMImmobiliare – Località Alife (CE)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e magazzino	4.612	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.611,50
UFFICI								
Uffici e servizi	297	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	355,80
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	186	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	74,40
ALTRO								-
								-
Piazzale	4.839		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	1.693,65
Parcheggio	1.624		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	568,40
Terreno			1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>11.557</b>							<b>7.303,75</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 7.303,75;

**Valore unitario:** Euro 1,76 - media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 1,72) e dall'OMI (Euro 1,80);

**Valore complessivo (7.303,75\*1,76):** Euro 12.854,60;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 154.255,20;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 12.854,60;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 22.907,92.

### **Contratto Seri Plast / PMImmobiliare – Località Alife (Terreno) (CE)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e magazzino	-	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
UFFICI								
Uffici e servizi	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	-	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	-
ALTRO								
								-
Piazzale	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	10.000		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	1.500
<b>TOTALE</b>	<b>10.000</b>							<b>1.500</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 1500;

**Valore unitario:** Euro 1,76 - media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 1,72) e dall'OMI (Euro 1,80);

**Valore complessivo (1.500\*1,76):** Euro 2.640,00;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 31.680,00;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 2.640,00;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 981,00.

**Contratto Seri Plast (relativo a immobile attualmente utilizzato dalla controllata ICS EU) / PMImmobiliare – Località Peronne (Francia)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e uffici	9.000	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.000,00
UFFICI								
Uffici e servizi	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	-	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	-
ALTRO								
								-
Piazzale	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>9.000</b>							<b>9.000</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 9.000;

**Valore unitario:** Euro 40 - media quotazioni ricevute da due agenzie immobiliari per siti industriali nella zona di Peronne per il parere Comitato OPC del 14 maggio 2021;

**Valore complessivo (9.000\*40):** Euro 360.000;

**Canone annuo calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 360.000,00;

**Canone mensile calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 30.000,00;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 17.253,00.

Il canone stabilito nel contratto nella misura annuale di Euro 207.034,00 è, dunque, risultato molto conveniente per la Seri Plast e non è stato necessario aggiungere alla stima anche i mq imputabili alla viabilità e alle aree verdi, la cui incidenza sarebbe stata in ogni caso modesta. Si precisa che non avendo le disponibilità aggiornate delle quotazioni, il Presidio ha fatto riferimento alle quotazioni ricevute in occasione del parere del 14 maggio 2021.

**Contratto Seri Plast (relativo a immobile attualmente utilizzato dalla controllata Plastam Europe) / PMImmobiliare – Località Monchy-le-Preux Arras (Francia)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e uffici	5.897	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.897,00
UFFICI								
Uffici e servizi	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	-	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	-
ALTRO								
Piazzale	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>5.897</b>							<b>5.897</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 5897;

**Valore unitario:** Euro 30 - media quotazioni ricevute dal perito incaricato per il parere Comitato OPC del 19 dicembre 2022;

**Valore complessivo (5.897\*30):** Euro 176.910;

**Canone annuo calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 176.910;

**Canone mensile calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 14.742,50;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 7.500,00.

Si precisa che il sito oggetto della locazione include anche ulteriori mq 27.981 di terreno che non sono stati considerati dal perito ai fini della valutazione.

#### **Contratto FIB/ PMImmobiliare – Località Alife (CE)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e magazzino	2.896	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.896
UFFICI								
Uffici e servizi	297	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	356
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	186	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	74
ALTRO								
Piazzale	4.839		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	1.694
Parcheggio	1.624		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	568
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>9.841</b>							<b>5.588</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 5.588;

**Valore unitario:** Euro 1,76- media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 1,72) e dall'OMI (Euro 1,80)

**Valore complessivo (5.588\*1,76):** Euro 11.605,16;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 139.261,90;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 11.605,16;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 12.460,33.

Il maggior valore del canone mensile previsto da contratto è imputabile all'aggiornamento ISTAT dei canoni.

#### **Contratto FIB/ PMImmobiliare – Località Monte Sant'Angelo (FG)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e magazzino	6.884	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.884
UFFICI								
Uffici	560	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	672
ZONA TECNOLOGICA								
Zona tecnologica	322	si	1,00	1,00	0,25	1,00	1,00	81
ALTRO								
Cabina elettrica	75		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	26
Area scoperta di pertinenza	7.427		1,00	1,00	0,05	1,00	1,00	371
<b>TOTALE</b>	<b>15.268</b>							<b>8.034</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 8.034;

**Valore unitario:** Euro 1,335 - media dei massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 1,17) e dall'OMI (Euro 1,50);

**Valore complessivo** (8.034\*1,335): Euro 10.725,39;

**Canone annuo calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 128.704,68;

**Canone mensile calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 10.725,39;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 11.985,00.

Il maggior valore del canone mensile previsto da contratto è imputabile all'aggiornamento ISTAT dei canoni

#### **Contratto FIB/ PMImmobiliare – Località Monterubbiano (FM)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
Capannoni/depositi	8.342	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.342
UFFICI								
Uffici	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	1.308	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	523
								-
Piazzale	35.000		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	12.250
Aree verdi	14.880		1,00	1,00	0,01	1,00	1,00	74
<b>TOTALE</b>	<b>59.530</b>							<b>21.190</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 21.190;

**Valore unitario:** Euro 1,745 - media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (1,89) e dall'OMI (Euro 1,6);

**Valore complessivo** (21.190\*1,745): Euro 36.976,55;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 443.718,60;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 36.976,55;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 11.597,75.

#### **Contratto FIB/ PMImmobiliare – Teverola/Carinaro (CE)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e magazzino	41.550	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	41.550
UFFICI								
Uffici e servizi	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	-	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	-
ALTRO								
Piazzale	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>41.550</b>							<b>41.550</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 41.550;

**Valore unitario:** Euro 3 al mq - media dei valori minimi (Euro 1,5 al mq) e massimi (Euro 5 al mq) risultanti dall'indagine di mercato e dall'OMI condotta dal Comitato OPC relativamente ad un immobile sito nella stessa zona e avente le medesime caratteristiche (si veda parere OPC di ottobre 2020);

**Valore complessivo** (41.550\*3,00): Euro 124.650;

**Canone annuo calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 1.495.800,00;

**Canone mensile calcolato sulla base delle quotazioni di mercato:** Euro 124.650,00;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 112.740,50.

#### **Contratto FIB/ PMImmobiliare – Teverola (CE)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
produzione e magazzino	44.529	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	44.529
UFFICI								
Uffici e servizi	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	-	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	-
ALTRO								
Piazzale	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>44.529</b>							<b>44.529</b>

**Superficie virtuale lorda (omogeneizzata):** mq 44.529;

**Valore unitario** Euro 3 al mq - media dei valori minimi (Euro 1,5 al mq) e massimi (Euro 5 al mq) risultanti dall'indagine di mercato e dall'OMI condotta dal Comitato OPC anche sulla base delle risultanze fornite dal perito incaricato (si veda parere OPC di ottobre 2020);

**Valore complessivo** (44.529\*3): Euro 133.587,00;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori di mercato e dell'Omi:** 1.603.044,00;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori di mercato e dell'Omi:** Euro 133.587,00;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 140.373,00.

Il maggior valore del canone mensile previsto da contratto è imputabile all'aggiornamento ISTAT dei canoni.

#### **Contratto FIB (relativo a immobile attualmente utilizzato dalla controllata Repiombo )/ PMImmobiliare – Calitri (AV)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
1 produzione e magazzino	3.480	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.480
UFFICI								
DEPOSITI E TETTOIE								
4 Uffici e servizi	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	-	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	-
ALTRO								
Piazzale	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>3.480</b>							<b>3.480</b>

**Superficie virtuale lorda** (omogeneizzata): mq 3.480;

**Valore unitario:** Euro 0,83- media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 0,61) e dall'OMI (Euro 1,05);

**Valore complessivo** (3.480\*0,83): Euro 2.888,40;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 34.660,80;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 2.888,40;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 1.859,41.

**Contratto FIB (relativo a immobile attualmente utilizzato dalla controllata FS) / PMImmobiliare – Dragoni (CE)**

descrizione	superfici lorde	legittimi	riduzioni					superfici virtuali lorde
			LOC	PA	DES	VET	LEG	
CAPANNONE								
1 produzione e magazzino	1.478,00	si	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.478
UFFICI								
4 Uffici	-	si	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	-
DEPOSITI E TETTOIE								
Tettoie	-	si	1,00	1,00	0,40	1,00	1,00	-
								-
Piazzale	1.300,00		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	455
Parcheggio	-		1,00	1,00	0,35	1,00	1,00	-
Terreno	-		1,00	1,00	0,15	1,00	1,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>2.778,00</b>							<b>1.933</b>

**Superficie virtuale lorda** (omogeneizzata): mq 1.933;

**Valore unitario:** Euro 1,52 - media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 1,39) e dall'OMI (Euro 1,65);

**Valore complessivo** (1.933\*1,52): Euro 2.938,16;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 35.257,92;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 2.938,16;

**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 1.753,16.

**Contratto Azienda AAQ/Seri Industrial Spa - San Potito Sannitico (CE)**

**Superficie totale:** mq 1.417;

**Valore unitario:** Euro 4,86 - media dei valori minimi e massimi risultanti dal borsino immobiliare (Euro 3,77) e dall'OMI (Euro 5,95);

**Valore complessivo** (1.417\*4,86): Euro 6.886,00;

**Canone annuo calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 82.639,44;

**Canone mensile calcolato sulla base dei valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi:** Euro 6.886,00;  
**Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere:** Euro 7.657,00.

Il maggior valore del canone mensile previsto da contratto è imputabile all'aggiornamento ISTAT dei canoni.

Le analisi condotte, pertanto, hanno consentito di concludere che i canoni risultano in linea con il mercato.

#### 4. Calcolo del controvalore

In riferimento all'indice del Controvalore, lo stesso è stato calcolato per ciascun contratto.

In particolare, per il contratto stipulato da Seri Plast S.p.A., tale indice è pari a **2,562%** e costituisce il risultato del rapporto tra il controvalore dell'operazione, pari ad Euro 8.662 migliaia e la Capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2022 pari ad Euro 338.019 migliaia. Tale ultimo parametro risulta infatti superiore rispetto al Patrimonio Netto di Gruppo a tale data, pari a Euro 116.950.

Per il contratto stipulato da FIB S.p.A., tale indice è pari a **4,417%** e costituisce il risultato del rapporto tra il controvalore dell'operazione, pari ad Euro 14.931 migliaia e la Capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2022 (Euro 338.019 migliaia).

Per il contratto stipulato da Seri Industrial S.p.A., tale indice è pari a **0,116%** e costituisce il risultato del rapporto tra il controvalore dell'operazione, pari ad Euro 391 migliaia e la Capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2022 (Euro 338.019 migliaia). Di seguito i dettagli del calcolo:

Contratto	Canone annuo di locazione (Euro)		Deposito Cauzionale		Controvalore (Euro)	Seri Plast	FIB	Seri Ind
	Durata							
			48	3				
Seri Past /PM - Canonica D'Adda	665.270,00		4	166.317,50	2.827.397,50	0,836%		
Seri Plast /PM - Pioltello	789.075,00		4	197.268,75	3.353.568,75	0,992%		
Seri Plast /PM - Alife	274.895,00		4	68.723,75	1.168.303,75	0,346%		
Seri Plast /PM - Alife - terreno	11.772,00		4	2.943,00	50.031,00	0,015%		
Seri Plast /PM - PERONNE	207.034,00		4	51.758,50	879.894,50	0,260%		
Seri Plast /PM - ARRAS	90.000,00		4	22.500,00	382.500,00	0,113%		
<b>Sub Totale Gruppo Seri Plast</b>					<b>8.661.695,50</b>	<b>2,562%</b>		
FIB /PM - Alife	149.524,00		4	37.381,00	635.477,00		0,188%	
FIB /PM - Monte Sant 'Angelo	143.820,00		4	35.955,00	611.235,00		0,181%	
FIB /PM - Monterubbiano	139.173,00		4	34.793,25	591.485,25		0,175%	
FIB/Teverola 1	1.352.886,00		4	338.221,50	5.749.765,50		1,701%	
FIB/Teverola 2	1.684.481,00		4	421.120,25	7.159.044,25		2,118%	
FIB /PM - Calitri - attuale Repiombo	22.313,00		4	5.578,25	94.830,25		0,028%	
FIB /PM- Dragoni - attuale FS	21.038,00		4	5.259,50	89.411,50		0,026%	
<b>Sub Totale Gruppo FIB</b>					<b>14.931.248,75</b>		<b>4,417%</b>	
			48	3				
Seri Industrial /AAQ - S.Potito Sannitico	91.893,00		4	22.973,25	390.545,25			0,116%
<b>Sub Totale SERI Industrial</b>					<b>390.545,25</b>			<b>0,116%</b>
<b>Totale Controvalore</b>					<b>23.983.489,50</b>			
<b>Capitalizzazione di Borsa al</b>	<b>30-giu-22</b>				<b>338.018.559,22</b>			
<b>Indice del controvalore</b>					<b>7,095%</b>	<b>2,562%</b>	<b>4,417%</b>	<b>0,116%</b>
<b>Capitalizzazione di Borsa al</b>	<b>30-giu-22</b>				<b>338.018.559</b>			
<b>Valore del titolo prezzo ufficiale in Euro</b>								<b>6,8966</b>
<b>nr. azioni</b>								<b>49.012.348</b>
<b>Patrimonio netto di Gruppo al</b>	<b>30-giu-22</b>							<b>116.950.000</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, considerando complessivamente tutti e tre i contratti di locazione, l'indice è, invece, pari al 7,095% e costituisce il risultato del rapporto tra il controvalore dell'operazione, pari ad Euro 23.983 migliaia e la Capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2022 (Euro 338.019 migliaia).

## **5. Parere dell'esperto indipendente**

Il Presidio Alternativo, ai fini della formulazione del presente parere, non ha richiesto alcun parere ad esperti indipendenti.

## **6. Le valutazioni del Comitato in ordine all'operazione e le motivazioni alla base del parere**

I contratti di locazione oggetto delle operazioni sono relativi a stabilimenti di produzione e depositi e annessi uffici.

La volontà di rinnovare i rapporti che erano già in essere trova giustificazione nella politica generale del gruppo che ha scelto strategicamente di non possedere immobili di proprietà sia per salvaguardare maggiore flessibilità gestionale sia per impegnare meno risorse finanziarie in investimenti fissi. L'interesse rispetto alle operazioni oggetto del parere è valutato anche alla luce della necessità di disporre di immobili della natura di quelli oggetto dei contratti ai fini dell'esercizio delle attività d'impresa da parte delle società contraenti. L'interesse a raggruppare tutti i rapporti facenti capo alle singole società coinvolte nelle operazioni sotto un unico contratto è individuabile, come si è scritto, nella volontà di semplificare le incombenze amministrative e contabili e tenere più agevolmente sotto controllo scadenze e oneri contrattuali, anche tenuto conto, salvo che in un caso, della unicità del locatore.

Il Presidio nella fase di rinnovo dei rapporti di locazione accorpandoli sotto i tre contratti unitari sopra descritti ha proceduto, durante l'attività istruttoria, innanzitutto a verificare la continuità tra i canoni pattuiti nei precedenti contratti, non rinnovati secondo quanto sarebbe stato consentito, e quindi a verificare che le condizioni siano ancora in linea con quelle di mercato, sulla base dell'analisi delle quotazioni del Borsino Immobiliare, disponibili alla data del presente parere, e di quelle OMI, relative al primo semestre 2022, riferite a immobili, della stessa categoria, ubicati nel medesimo territorio, confermando che le condizioni continuano ad essere in linea con le condizioni di mercato. Alla luce delle verifiche compiute, i corrispettivi complessivamente previsti dai contratti risultano congrui rispetto ai valori di mercato. Le condizioni previste nei contratti di locazione, inoltre, appaiono in linea con quelle abitualmente praticate in operazioni di analoga natura. La correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni appare di tutta evidenza essendo stata rispettata appieno la procedura che disciplina le operazioni con parti correlate ed essendo i contratti predisposti in conformità delle prassi commerciali e giuridiche anche con riferimento alle clausole nei medesimi contenute.

## **7. Le conclusioni**

Alla luce di quanto precede, dopo una istruttoria completa e approfondita;

- (i) valutati i documenti e le informazioni necessarie, ricevuti tempestivamente;



- (ii) condivise le valutazioni circa l'interesse diretto di Seri Industrial S.p.A. e delle Società controllate, Fib S.p.A. e Seri Plast S.p.A. e quindi del Gruppo riconducibile a Seri Industrial S.p.A. nel suo complesso a condurre in locazione gli immobili sopra descritti, così da disporre di immobili necessari alle attività produttive, restando al tempo stesso assicurata maggiore flessibilità gestionale e un minore impegno di risorse finanziarie in investimenti fissi;
- (iii) ritenuto che le condizioni delle operazioni siano in linea con gli standard di mercato per operazioni analoghe negoziate tra parti non correlate, sia sotto il profilo economico sia sotto quello giuridico, e rilevato, dunque, il rispetto sia della correttezza procedurale sia di quella sostanziale delle operazioni;

\* \* \*

il Presidio Alternativo, all'unanimità, esprime parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse, la convenienza per il compimento delle operazioni prese in esame e la correttezza formale e sostanziale delle operazioni stesse.

Roma, 29 gennaio 2023

Sottoscritto:

per il Presidio Alternativo  
Il Presidente

