



Roncaglia di Civo, 27 marzo 2021

**DOCUMENTO INFORMATIVO  
RELATIVO ALL'OFFERTA IN OPZIONE AGLI AZIONISTI**

e alla successiva

**OFFERTA AL PUBBLICO INDISTINTO**

**DI MASSIME N. 46.708 AZIONI ORDINARIE de  
"LANUOVACOLONIA S.P.A. - SOCIETÀ BENEFIT"**

**PER UN CONTROVALORE MASSIMO (COMPRESIVO DI SOVRAPPREZZO) DI € 700.620,00=**

**AVVERTENZA**

*Il presente documento è a disposizione del pubblico in formato elettronico sul sito internet de Lanuovacoloniaspa SpA - Società Benefit ([www.lanuovacoloniaspa.com](http://www.lanuovacoloniaspa.com)).*

*Nel documento sono riportate informazioni e prospettive aziendali ritenute utili per gli investitori in relazione all'operazione di aumento di capitale in argomento.*

*Gli investitori, per un più preciso inquadramento dell'operazione, possono richiedere a Lanuovacoloniaspa SpA ([lanuovacoloniaspa@legalmail.it](mailto:lanuovacoloniaspa@legalmail.it)) gli ultimi bilanci della società, lo statuto sociale e/o ulteriore documentazione di interesse e ritenuta pertinente.*

---

Lanuovacoloniaspa – Società Benefit  
Sede Legale: Frazione Roncaglia di Sotto - 23010 - Civo (So)  
Indirizzo Postale: Casella Postale n. 26 - 23017 - Morbegno (So)  
Capitale Sociale euro 4.670.760,00= i.v. - P.Iva e C.F. 00914620141  
Iscritta al Registro delle Imprese di Sondrio al numero 00914620141 - Repertorio Economico Amministrativo 68995  
[www.lanuovacoloniaspa.com](http://www.lanuovacoloniaspa.com) - [lanuovacoloniaspa@legalmail.it](mailto:lanuovacoloniaspa@legalmail.it)



## **AUTORIZZAZIONE ALL'OPERAZIONE**

L'Assemblea Straordinaria de Lanuovacoloniaspa del 27/03/2021 ha approvato l'operazione di aumento di capitale consistente nell'emissione di massimo n. 46.708 nuove azioni per un controvalore massimo di € 467.080,00 =, oltre sovrapprezzo di euro 233.540,00 e dunque per un totale, comprensivo di sovrapprezzo, pari ad euro 700.620,00 =. A tutti gli azionisti è riservato il diritto di opzione in conformità all'Art. 2441 del Codice Civile.

## **EMITTENTE**

Lanuovacoloniaspa è una società per azioni di diritto italiano, costituita e disciplinata in base alle leggi della Repubblica Italiana. Nata nel 2009 grazie al contributo di n. 323 azionisti che hanno inizialmente versato complessivi € 1.200.000,00=, si è in seguito ulteriormente rafforzata patrimonialmente, assestando il proprio capitale sociale a € 4.670.760,00= e la propria base sociale a oltre n. 1.000 azionisti.

Trattasi di una società ad azionariato diffuso con una decisa vocazione territoriale, da tempo attiva in Bassa Valtellina (mandamento di Morbegno) principalmente nel settore socio/sanitario. La società infatti, pur avendo natura giuridica di società per azioni, risponde al fine di offrire servizi di utilità alla popolazione e al territorio (in particolare ai propri azionisti), in assenza di obiettivi speculativi, perseguendo di fatto esigenze di equilibrio finanziario ed avendo peraltro conseguito la qualifica di Società Benefit (SB).

Nel 2016 infatti Lanuovacoloniaspa, tramite apposita modifica statutaria, ha assunto la qualifica di Società Benefit (SB), forma giuridica introdotta nell'Ordinamento Italiano dalla Legge di Stabilità 2016 per qualificare le società che perseguono una o più finalità di beneficio comune, operando in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse.

Sono aspetti che sono da sempre incorporati nel modello aziendale de Lanuovacoloniaspa, nata e sviluppatasi nel tempo per rispondere ad un bisogno che è proprio degli azionisti, della popolazione e del territorio di riferimento.

Alla data presente, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pertanto pari a € 4.670.760,00 suddiviso in 467.076 azioni nominative ordinarie del valore nominale di € 10,00=.

La sede legale dell'Emittente è a Roncaglia di Sotto - 23010 - Civo (SO).

In conformità allo Statuto (Art. 6) nessuna persona fisica può possedere oltre il 10% del capitale sociale.

L'operazione "core" che ha portato alla nascita e allo sviluppo della società è rappresentata dalla realizzazione di una nuova Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) in Roncaglia di Civo (SO), attiva dal 2015, immobile di elevato confort ambientale e strutturale, di complessivi n. 80 posti letto, di cui la più parte in camera singola. La gestione della RSA è affidata a Istituto Sacra Famiglia ONLUS (ISF), partner industriale della società, di concerto con la Fondazione Pedroli Dell'Oca ONLUS, nata, congiuntamente a Lanuovacoloniaspa e rispondendo di fatto ai medesimi obiettivi, per volontà della sua fondatrice, Sig.ra Giulia Pedroli, che ha contribuito al progetto conferendo la somma di € 1,5 ML.

L'attività socio/sanitaria si è, pur nell'incertezza generale e nelle problematiche derivanti dalla situazione contingente Covid 19, gradualmente consolidata, in coerenza al principio di sostegno alle esigenze del



territorio; prova ne è che nel tempo è aumentata la saturazione della struttura, è stata creata una unità esclusivamente dedicata a malati di Alzheimer e, nel corso del “lock down” della primavera 2020, un piano della struttura della RSA di Roncaglia è stato temporaneamente utilizzato per il ricovero di pazienti, a bassa intensità di cure, dimessi dalle strutture ospedaliere della provincia di Sondrio.

Il positivo andamento del progetto nel tempo (anche in termini di favorevole andamento delle operazioni di aumento di capitale lanciate da Lanuovacoloniaspa, nonché delle emissioni obbligazionarie primariamente riservate alla base sociale) ha portato ad affiancare all’operazione “core” alcune significative attività complementari, che attestano la dinamicità del progetto nel suo complesso, di seguito delineate in estrema sintesi:

- Acquisto della società Multiclinica SRL, poi fusa per incorporazione ne Lanuovacoloniaspa stessa. Trattasi di centro specialistico poliambulatoriale per visite mediche e radiologiche in Morbegno (SO), ora ridenominato Centro Clinico Valtellinese (CCV), affidato, tramite contratto di affitto d’azienda, alla gestione sempre di ISF (per il tramite della propria controllata Casa di Cura Ambrosiana SpA).
- Acquisto del 60% della società Multilab srl, laboratorio di analisi cliniche e microbiologiche, che opera presso il prima citato Centro Clinico Valtellinese (CCV). Trattasi dell’unico laboratorio privato (S.Me.L.) operante in Provincia di Sondrio, che nel 2020 è stato contraddistinto da una intensa attività di prevenzione e diagnosi (test sierologici e tamponi COVID).
- Apertura nel 2009 di una farmacia in Roncaglia di Civo, nello stesso stabile in cui è attiva la RSA, la cui gestione è affidata a farmacista libera professionista, al fine di fornire un servizio utile alla popolazione, ai soci ed anche agli ospiti della struttura.
- Costituzione nel 2019 della società Check Salute SRL (di cui Lanuovacoloniaspa detiene il 40% e le restanti quote sono in capo a partner privati) con l’obiettivo di avviare una iniziativa mutualistica per gli azionisti della società LNC e non solo. Detta iniziativa si fonda sulla collaborazione instaurata con il partner industriale MBA, mutua sanitaria che, in assenza di fini lucrativi, opera di fatto in stretta assonanza con le finalità de Lanuovacoloniaspa. La società opera con proprio ufficio in Morbegno (SO).
- Costituzione nel 2020 della società LNC LIFE SRL, attiva nelle operazioni di ristrutturazione collegate al superbonus 110% introdotto dal Decreto Rilancio. Stante infatti la notevole complessità, tecnica ed amministrativa, che contraddistingue le operazioni della specie, la società LNC LIFE SRL, vantando esperienza e know how in materia, si sta proponendo con positivo esito quale partner di riferimento per seguire operazioni superbonus 110% fin dall’originale verifica della regolarità amministrativa/urbanistica dei cespiti fino alla cessione finale del credito imposta maturato. Si intende in particolar modo - fungendo da punto di riferimento per azionisti, professionisti e imprenditori della Bassa Valtellina - sovraintendere, operazioni di ristrutturazione immobiliare, facendo leva sulle esigenze del territorio di riferimento.

#### **ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DIREZIONE E CONTROLLO**

Il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente, Lanuovacoloniaspa, è composto da 5 membri; la durata in carica è di 3 esercizi. L’attuale Organo Amministrativo, in carica fino all’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, è composto dai seguenti membri.



Carica	Cognome e Nome
Presidente	Avv. Enza Mainini
Consigliere	Dott. Angelo Bonolo
Consigliere	Sig. Alfonso Citterio
Consigliere	Geom. Daniele Tarca
Consigliere	Dott. Massimo Chistolini

Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti; la loro durata in carica è di tre esercizi. Di seguito si riporta l'attuale composizione dell'Organo di Controllo, in carica alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo e sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Carica	Cognome e Nome
Presidente	Dott. Dott. Paolo Arturo Maifrè
Sindaco Effettivo	Avv. Arianna Sironi
Sindaco Effettivo	Cons. Lav. Valentina Poli
Sindaco Supplente	Dott. Giorgio Consoli
Sindaco Supplente	Paolo Ferrarini

La revisione legale dei conti è affidata alla società Rewal SRL (iscritta al registro dei revisori contabili al n. 140795/06) per il triennio 2018/2020.

#### **MOTIVAZIONI**

L'operazione di aumento di capitale è finalizzata tanto a rafforzare il patrimonio della società reperendo nuovo capitale tramite cui finanziare il progetto quanto a consentire a nuove persone di diventare azioniste. Le risorse dell'Aumento di Capitale saranno destinate a investimenti per promuovere nuovi progetti e interventi; primo fra tutti la "Riqualificazione dell'area est della struttura di Roncaglia": consolidamento della parete di contenimento e giardino pensile.

#### **IN COSA CONSISTE UN AUMENTO DI CAPITALE CON DIRITTO DI OPZIONE?**

Consiste nell'emissione di nuove azioni che, in primis, vengono offerte ai "vecchi soci". Sinteticamente, si tratta di offrire a coloro che ne hanno diritto la possibilità di sottoscrivere nuove azioni in proporzione alle vecchie azioni possedute.

In questo caso il rapporto è di "una nuova azione ogni 10 vecchie azioni possedute": ciascun avente diritto può acquistare una nuova azione ogni 10 vecchie azioni possedute. Non vi è nessun obbligo di aderire, ma la facoltà di acquistare anche solo una porzione delle azioni che sono offerte in opzione.

#### **I VANTAGGI DELL'AZIONISTA**

- Condizioni e tariffe agevolate per accedere ai servizi sanitari e socio-sanitari.
- Partecipazione attiva e concreta a un progetto tramite cui investire sul Nostro territorio: rispondere alle esigenze della popolazione, valorizzare il territorio stesso, farlo crescere generando un complessivo indotto positivo.



### **CHE AZIONI SONO OFFERTE?**

Le nuove azioni saranno di pari categoria e avranno le medesime caratteristiche delle azioni attuali. Saranno pertanto azioni ordinarie che attribuiranno ai possessori tutti i diritti loro riconosciuti in base alla Legge e allo Statuto Sociale.

### **CHI POTRÀ SOTTOSCRIVERE?**

Tutti gli attuali azionisti de Lanuovacoloniaspa potranno sottoscrivere le nuove azioni in opzione; la parte non sottoscritta da “vecchi soci” sarà destinata a “nuovi soci”, ovvero offerta al mercato indistinto. Il prezzo di sottoscrizione delle azioni da parte dei “vecchi soci” sarà di € 15,00 cadauna, ovvero pari alla sommatoria tra il valore nominale (€ 10,00 per azione) ed un sovrapprezzo (€ 5,00 per azione), conseguenza diretta del fatto che il progetto e il valore della società sono cresciuti nel tempo.

### **QUANTO DURA IL DIRITTO DI OPZIONE?**

A partire dal 20 aprile 2021 e fino al 19 maggio 2021. Il periodo di opzione avrà dunque una durata in piena conformità a quanto disposto dall’Art. 2441 del Codice Civile (che prevede un periodo non inferiore ai trenta giorni). Al termine del periodo di offerta in opzione i diritti di opzione non esercitati si estingueranno.

### **COME SI ESERCITA?**

Per esercitare il diritto di opzione da parte dei “vecchi soci” è sufficiente compilare il modello apposito (**Modello Diritto di Opzione 2021**), recarsi presso la propria banca ed accreditare - tramite bonifico a favore de Lanuovacoloniaspa - la somma corrispondente al valore delle azioni che si intende acquistare.

### **COSA SUCCEDERÀ SE NON SI IMPARTISCE ALCUNA ISTRUZIONE?**

Ciascun “avente diritto” è libero di non esercitare il proprio diritto di opzione, oppure sottoscrivere le nuove azioni parzialmente. Nel primo caso non dovrà comunicare niente; nel secondo caso potrà decidere di acquistare solo una parte delle nuove azioni che gli sono offerte, aumentando solo in quella misura la sua partecipazione societaria.

### **DIRITTO DI PRELAZIONE**

Coloro che avranno esercitato integralmente il diritto di opzione avranno, purché ne abbiano fatto contestuale richiesta, diritto di prelazione nell’acquisto delle azioni che saranno rimaste inoperte, che saranno conseguentemente attribuite solo se alla scadenza dell’offerta in opzione rimarranno diritti non esercitati. In altri termini, qualora vi siano azioni inoperte, ciascun socio potrà esercitare il cosiddetto “diritto di prelazione”, vale a dire acquistare nel periodo compreso tra il 20 maggio 2021 al 19 giugno 2021 ulteriori azioni. In questo caso l’azionista è tenuto a farne da subito richiesta scrivendo all’indirizzo di posta elettronica: [lanuovacoloniaspa@legalmail.it](mailto:lanuovacoloniaspa@legalmail.it).

### **OFFERTA AL PUBBLICO INDISTINTO**

Terminata la fase di prelazione, qualora vi siano azioni ancora rimaste inoperte, il Consiglio d’Amministrazione potrà offrire le stesse a soggetti terzi, estendendo pertanto la base sociale, nel periodo tra 20 giugno 2021 al 20 dicembre 2021.

La somma da versare sarà, anche in questo caso, pari al valore nominale di Euro 10,00 (dieci virgola zero)



per ogni azione sottoscritta, maggiorato dell'importo di Euro 5,00 (cinque virgola zero) per azione a titolo di sovrapprezzo. Pertanto, la cifra da versare per ogni azione di nuova emissione sottoscritta da soggetti che non siano già soci sarà pari ad Euro 15,00 (quindici virgola zero).

E' previsto un "pacchetto minimo" di sottoscrizione per ogni nuovo azionista pari a n. 200 azioni, per un totale dunque pari a Euro 3.000,00 (tremila virgola zero).

Qualora, durante il periodo di offerta al pubblico indistinto, le richieste di sottoscrizione eccedessero l'importo totale massimo disponibile, l'Emittente procederà alla chiusura anticipata dell'offerta al pubblico indistinto e sospenderà immediatamente l'accettazione di ulteriori richieste.

#### **CALENDARIO DELL'OFFERTA**

L'Offerta si svolgerà secondo le date rappresentate nella seguente tabella:

<i>Data di inizio Offerta in opzione</i>	15/04/2021
<i>Data di chiusura del periodo di adesione all'Offerta in opzione</i>	19/05/2021
<i>Data di inizio Offerta in prelazione</i>	20/05/2021
<i>Data di chiusura del periodo di adesione all'Offerta in prelazione</i>	19/06/2021
<i>Data di inizio Offerta al pubblico indistinto</i>	20/06/2021
<i>Data di chiusura del periodo di adesione all'Offerta al pubblico Indistinto</i>	20/12/2021, salvo chiusura anticipata

#### **FATTORI DI RISCHIO**

La azioni oggetto dell'offerta presentano gli elementi di rischio propri di un investimento in strumenti finanziari non quotati in un mercato regolamentato e, pertanto, l'investitore potrebbe avere difficoltà nel liquidare tale investimento considerato illiquido.

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

Si possono richiedere tutte le informazioni del caso all'indirizzo di posta elettronica [lanuovacoloniaspa@legalmail.it](mailto:lanuovacoloniaspa@legalmail.it), oppure contattando direttamente Lanuovacoloniaspa SpA ai numeri: Cell. 339.1841769 -