

Roncaglia di Civo, 15 aprile 2023

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

e alla successiva

**OFFERTA AL PUBBLICO INDISTINTO**

**DI MASSIME N. 97.633 AZIONI ORDINARIE de  
"LANUOVACOLONIA S.P.A. - SOCIETÀ BENEFIT"**

**PER UN CONTROVALORE MASSIMO (COMPRESIVO DI SOVRAPPREZZO) DI € 1.562.128,00=**

**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 agli 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 4.881.650,00= 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 SpA tenutasi in data 15/04/2023 ha approvato una operazione di aumento di capitale consistente nell'emissione di massimo n. 97.633 nuove azioni per un controvalore massimo di € 976.330,00 =, oltre sovrapprezzo di euro 585.798,00, per un totale dunque, sovrapprezzo incluso, pari a € 1.562.128,00=. A tutti gli azionisti è riservato il diritto di opzione in conformità all'Art. 2441 del Codice Civile.

### EMITTENTE

Lanuovacoloniaspa SpA 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 iniziali n. 323 azionisti che hanno versato complessivi € 1.200.000,00=, si è in seguito ulteriormente rafforzata patrimonialmente, assestando il proprio capitale sociale a oltre € 4,8 milioni 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 presupposto di offrire servizi di utilità alla popolazione e al territorio (in particolare ai propri azionisti), in assenza di obiettivi speculativi, perseguendo 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 (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 da sempre incorporati nel modello aziendale e nella governance 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 pari a € 4.881.650,00= suddiviso in 488.165 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 iniziale che ha portato alla nascita 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.

Il partner de Lanuovacoloniaspa fin dalla sua costituzione è rappresentato dalla Fondazione Pedroli Dell'Oca ETS, 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 gradualmente consolidata e la struttura ospita persone non autosufficienti, con compromissioni a livello cognitivo e/o delle autonomie funzionali, con bisogni complessi di tipo sanitario, psicologico e sociale. Nel tempo è aumentata la relativa saturazione, 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.

---

Lanuovacoloniaspa spa – Società Benefit

Sede Legale: Frazione Roncaglia di Sotto - 23010 - Civo (So)

Indirizzo Postale: Casella Postale n. 26 - 23017 - Morbegno (So)

Capitale Sociale euro 4.881.650,00= 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)

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:

- **Costituzione nel 2022 della società Multiclinica SMA Srl con conferimento di ramo d'azienda**, centro specialistico poliambulatoriale per visite mediche e diagnostiche in Morbegno (SO) precedentemente concesso in affitto d'azienda a Casa di Cura Ambrosiana Spa
- **Acquisto del controllo (60%) della società Multilab srl**, laboratorio di analisi cliniche e microbiologiche, che opera presso il sopra citato Centro Clinico Valtellinese (CCV). Trattasi di laboratorio (S.Me.L.) operante in Provincia di Sondrio, che a partire dallo scoppio dell'emergenza pandemica si è contraddistinto per una intensa attività di prevenzione e diagnosi (test sierologici e tamponi COVID); **nel corso del 2022 la partecipazione**, compresa la quota del socio di minoranza, **è stata ceduta per complessivi 1,1 mln di euro alla società Bionalisi spa**, socio de Lanuovacoloniaspa, mantenendo una stretta sinergia strategica ed operativa.
- **Facilitazione all'apertura nel 2019 di una farmacia comunale in Roncaglia di Civo**, in locazione 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**, start up focalizzata sulla promozione, destinata agli azionisti della società LNC e non solo, di mutue sanitarie/assistenziali. 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**, partecipazione attuale al 57,89% del capitale sociale, attiva nelle operazioni di ristrutturazione collegate in primis al cosiddetto superbonus 110%. 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 è da subito proposta con positivo esito quale partner di riferimento per seguire operazioni della specie fin dall'originale verifica della regolarità amministrativa/urbanistica dei cespiti. La società - fungendo da punto di riferimento per azionisti, professionisti e imprenditori della Bassa Valtellina - sovrintende operazioni di ristrutturazione immobiliare, cogliendo le 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 2024, è composto dai seguenti membri.

Carica	Cognome e Nome
Presidente	MATTAVELLI GIANFRANCO
Consigliere	PEDRANZINI GIOVANNI
Consigliere	MUNARI LUCA MARIA
Consigliere	DATTOMI ALDO
Consigliere	CHISTOLINI MASSIMO

Lanuovacoloniaspa – Società Benefit

Sede Legale: Frazione Roncaglia di Sotto - 23010 - Civo (So)

Indirizzo Postale: Casella Postale n. 26 - 23017 - Morbegno (So)

Capitale Sociale euro 4.881.650,00= 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)

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 sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

<b>Carica</b>	<b>Cognome e Nome</b>
Presidente	Dott. Dott. Paolo Arturo Maifrè
Sindaco Effettivo	Avv. Arianna Sironi
Sindaco Effettivo	Dott. Giorgio Consoli
Sindaco Supplente	Dott. Paolo Ferrarini
Sindaco Supplente	Dott.ssa Francesca Spallieri

La revisione legale dei conti è affidata alla società Rewal SRL (iscritta al registro dei revisori contabili al n. 140795/06), in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

#### MOTIVAZIONI

L'operazione di aumento di capitale è finalizzata tanto a rafforzare il patrimonio della società quanto a consentire l'ingresso di nuovi azionisti interessati a partecipare all'intrapresa e consentire infine lo sviluppo armonico di nuovi servizi socio sanitari e sanitari sul territorio.

#### 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": 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, come in passato peraltro, il rapporto è di "una nuova azione ogni 05 vecchie azioni possedute": ciascun avente diritto/azionista può dunque acquistare una nuova azione ogni 05 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 vari servizi offerti.
- Partecipazione, attiva e concreta, a un progetto che investe in via diretta sul territorio, risponde alle esigenze della popolazione, valorizzando il territorio stesso e generando un complessivo indotto positivo.

#### CHE AZIONI SONO OFFERTE?

Le nuove azioni sono di pari categoria e avranno le medesime caratteristiche delle azioni attuali. Sono 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 SpA potranno sottoscrivere le nuove azioni in opzione; la parte non sottoscritta da "vecchi soci" sarà destinata a "nuovi soci", ovvero offerta al mercato indistinto, favorendo così l'ingresso di eventuali nuovi azionisti.

Il prezzo di sottoscrizione delle azioni da parte dei “vecchi soci” sarà di € 16,00 cadauna, ovvero pari alla sommatoria tra il valore nominale (€ 10,00 per azione) ed un sovrapprezzo (€ 6,00 per azione), conseguenza 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 2023 e fino al 19 giugno 2023. 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 gli attuali azionisti devono compilare il modello apposito (**Modello Diritto di Opzione 2023**), 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 SUCCEDA SE NON SI IMPARTISCE ALCUNA ISTRUZIONE?

Ciascun “avente diritto” ovvero ciascun azionista 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

Gli azionisti che avranno esercitato integralmente il diritto di opzione avranno, purché ne abbiano fatto contestuale richiesta, diritto di prelazione per l’acquisto di azioni inoptate, che saranno conseguentemente attribuite solo se alla scadenza dell’offerta in opzione rimarranno diritti non esercitati. In altri termini, qualora vi siano azioni inoptate, ciascun socio potrà esercitare il cosiddetto “diritto di prelazione”, vale a dire acquistare - nel periodo compreso tra il 20 giugno 2023 e il 19 luglio 2023 - ulteriori azioni. In questo caso l’azionista è tenuto a farne 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 inoptate, il Consiglio d’Amministrazione potrà offrire le stesse a soggetti terzi, estendendo pertanto la base sociale, nel periodo compreso tra il 20 luglio 2023 e il 20 dicembre 2023.

La somma da versare per singola azione 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 6,00 (sei virgola zero) 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 16,00 (sedici virgola zero).

E’ previsto inoltre un “pacchetto minimo” di sottoscrizione per ogni nuovo azionista pari a n. 250 azioni, per un totale dunque per ogni singola nuova adesione pari a Euro 4.000,00 ferma restando la piena possibilità in capo a ciascun nuovo azionista di sottoscrivere un numero di azioni superiore.

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.

---

Lanuovacoloniaspa – Società Benefit

Sede Legale: Frazione Roncaglia di Sotto - 23010 - Civo (So)

Indirizzo Postale: Casella Postale n. 26 - 23017 - Morbegno (So)

Capitale Sociale euro 4.881.650,00= 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)

### CALENDARIO DELL'OFFERTA

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

<i>Data di inizio Offerta in opzione</i>	20/04/2023
<i>Data di chiusura del periodo di adesione all'Offerta in opzione</i>	19/06/2023
<i>Data di inizio Offerta in prelazione</i>	20/06/2023
<i>Data di chiusura del periodo di adesione all'Offerta in prelazione</i>	19/07/2023
<i>Data di inizio Offerta al pubblico indistinto</i>	20/07/2023
<i>Data di chiusura del periodo di adesione all'Offerta al pubblico Indistinto</i>	20/12/2023, 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; pertanto, l'investitore potrebbe avere difficoltà nel liquidare tale investimento stante la sua natura illiquida.

Le azioni sono strumenti finanziari che possono azzerare il proprio valore, pertanto, l'azionista potrebbe vedere azzerato il capitale relativo al proprio investimento; per ulteriori dettagli sulla situazione finanziaria e reddituale della società si prega di prendere visione del bilancio e della nota integrativa disponibile sul sito <https://www.lanuovacoloniaspa.com/>

La società opera nei settori sanitario e socio sanitario; i rischi sono quindi legali all'andamento dell'offerta e della domanda propri del settore oltre che al costante e notevole incremento dei costi operativi.

### ALTRE INFORMAZIONI

Si possono richiedere tutte le informazioni del caso all'indirizzo di posta elettronica [lanuovacoloniaspa@legalmail.it](mailto:lanuovacoloniaspa@legalmail.it).

---

Lanuovacoloniaspa – Società Benefit

Sede Legale: Frazione Roncaglia di Sotto - 23010 - Civo (So)

Indirizzo Postale: Casella Postale n. 26 - 23017 - Morbegno (So)

Capitale Sociale euro 4.881.650,00= 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)