



DOCUMENTO INFORMATIVO

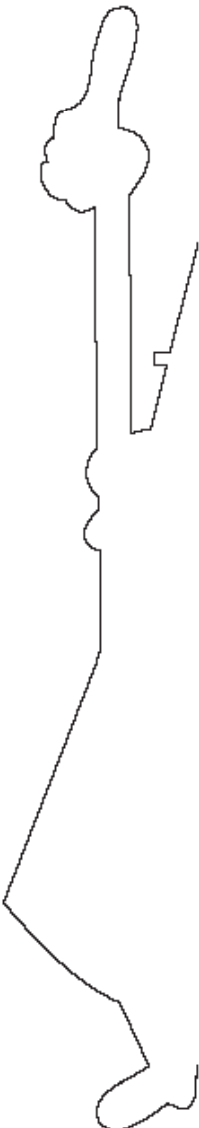
RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

INERENTE LA STIPULA DA PARTE DI BIALETTI INDUSTRIE S.P.A.
CON BIALETTI HOLDING S.R.L. UNIPERSONALE

DI CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE INERENTE GLI STABILI
SITI IN COCCAGLIO (BS) E ORNAVASSO (VB)

redatto ai sensi dell'art. 13 delle Procedure relative alle
operazioni con parti correlate di Bialetti Industrie S.p.A. e
dell'articolo 5 del regolamento adottato con Delibera Consob
17221 del 12 marzo 2010 come successivamente modificato e
integrato.

Il presente Documento Informativo è stato depositato il 27 febbraio 2013



BIALETTI INDUSTRIE S.p.A.

Via Fogliano n. 1 - 25030 Coccaglio (BS)

Capitale sociale Euro 5.550.861 i.v.

Iscritta nel Registro delle Imprese del Tribunale di Brescia

Codice fiscale e partita I.V.A. n. 03032320248

n. 443939 del R.E.A. presso C.C.I.A.A. di BRESCIA

Il documento è disponibile nel sito internet www.bialettiindustrie.it sezione Investor Relations

PREMESSA

Il presente documento informativo (il "**Documento Informativo**") è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione di Bialetti Industrie S.p.A. ("**Bialetti**" o la "**Società**") in ottemperanza alle previsioni di cui all'art. 13 delle Procedure relative alle operazioni con parti correlate adottate da Bialetti (le "**Procedure Bialetti**") e all'articolo 5, primo comma, del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato, ai sensi degli articoli 2391-bis del codice civile e degli articoli 113-ter, 114, 115 e 154-ter, del D. Lgs. 58/98 (il "**Regolamento Operazioni Parti Correlate**"), al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale dell'operazione di stipula da parte di Bialetti di due contratti di locazione immobiliare inerenti gli stabili siti in Coccaglio (BS) e Ornavasso (VB) (nel complesso l'"**Operazione**") con Bialetti Holding S.r.l. a socio unico ("**Bialetti Holding**"), società che detiene una partecipazione di controllo pari al 64,07% del capitale sociale di Bialetti.

La stipula dei contratti di locazione costituisce una operazione tra parti correlate in ragione del rapporto di controllo in essere tra Bialetti Holding e Bialetti.

I profili di rischio dell'Operazione attengono, in particolare, alla determinazione del canone dei contratti di locazione, per la cui definizione la Società e Bialetti Holding hanno fatto riferimento anche alle relazioni di stima redatte nel febbraio 2013 dall'architetto Elena Boglioni, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Brescia al n° 2580, con studio in Chiari, in qualità di tecnico incaricato dalla Società.

L'Operazione supera la soglia di rilevanza di cui all'articolo 4, primo comma, lettera (a), del Regolamento Operazioni Parti Correlate e, pertanto, è stata oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Bialetti in data 27 febbraio 2013, previa acquisizione del parere motivato non vincolante del Comitato per le operazioni con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione di Bialetti ritiene che l'Operazione sia nell'interesse della Società (e che pertanto la medesima non costituisca pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale) e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione di conflitto di interesse generata dalla correlazione esistente tra le parti contraenti. Questo in quanto:

- dal punto di vista imprenditoriale, l'Operazione presenta i vantaggi descritti al paragrafo 2.3;
- dal punto di vista economico, l'operazione si presenta vantaggiosa per la Società per le ragioni illustrate ai paragrafi 2.4 e 2.5;
- dal punto di vista procedurale, sono stati attivati tutti i presidi necessari ad affrontare la situazione di conflitto di interessi generata dalla correlazione tra le parti contraenti. In particolare:
 - (i) si è seguita la disciplina in materia di operazioni con parti correlate prevista: (a) dal Regolamento Operazioni Parti Correlate, nonché (b) dalle Procedure Bialetti;
 - (ii) l'Operazione è stata preliminarmente esaminata e discussa dal Comitato operazioni con parti correlate (il "**Comitato**") il quale ha espresso il proprio parere favorevole non vincolante in data 27 febbraio 2013;
 - (iii) il Consiglio di Amministrazione di Bialetti ha approvato l'Operazione nel corso della riunione del 27 febbraio 2013, con l'astensione dall'assunzione delle relative deliberazioni del Presidente e Amministratore Delegato Francesco Ranzoni. (*cf.* successivo paragrafo 1.). Quanto sopra al fine di salvaguardare la corretta formazione della volontà dell'organo amministrativo.

Il presente Documento Informativo è stato inviato a Consob e a Borsa Italiana S.p.A. e depositato presso la sede sociale nei termini di legge, con le modalità indicate nel Titolo II, Capo I, del Regolamento Emittenti Consob. Copia del Documento Informativo è inoltre reperibile nella sezione Investor Relations del sito internet di Bialetti, www.bialettiindustrie.it.

1. AVVERTENZE

L'Operazione costituisce una operazione con parte correlata in quanto Bialetti Holding è azionista di maggioranza di Bialetti.

Bialetti Holding è una società il cui socio unico è il Signor Francesco Ranzoni, che ricopre anche la carica di Presidente e Amministratore Delegato di Bialetti.

Nel Consiglio di Amministrazione di Bialetti riveste la carica di Amministratore anche il dott. Roberto Ranzoni, figlio del Signor Francesco Ranzoni.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'operazione

L'Operazione si qualifica come Operazione di Maggiore Rilevanza in quanto il rapporto tra il valore dell'Operazione e la capitalizzazione rilevata al 30 settembre 2012 (ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato - nella fattispecie il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012) è superiore al 5%. Tuttavia, come sopra rilevato, essendo Bialetti qualificabile come "società di minori dimensioni", secondo la definizione di cui all'articolo 3, primo comma, lettera (f) del Regolamento Operazioni Parti Correlate, la Società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 8 delle Procedure Bialetti e dall'articolo 10, primo comma, del Regolamento Operazioni Parti Correlate, di applicare all'Operazione la procedura prevista per le operazioni di minore rilevanza.

Il 31 dicembre 2012 sono terminati, per scadenza naturale del termine originariamente fissato, i contratti di locazione relativi agli immobili siti in Coccaglio (BS) e Ornavasso (VB).

Tali contratti di locazione - come ampiamente illustrato nel Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di sottoscrizione e vendita ed all'ammissione alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle azioni ordinarie Bialetti depositato presso la CONSOB in data 12 luglio 2007 - erano stati stipulati tra Bialetti e Bialetti Holding con decorrenza dal 1° gennaio 2007, a seguito dell'operazione di scissione del comparto immobiliare. In particolare con atto di scissione in data 5 dicembre 2006, Bialetti aveva trasferito a favore della propria controllante Bialetti Holding il comparto immobiliare rappresentato da immobili di proprietà, immobili condotti in leasing, mutui afferenti ai suddetti immobili, nonché tutte le componenti patrimoniali attive e passive relative a tale compendio immobiliare.

Nell'immobile sito in Coccaglio (BS) sono ubicate le attività produttive italiane inerenti il confezionamento delle cialde di caffè, i magazzini, lo spaccio aziendale e gli uffici direzionali e amministrativi del gruppo Bialetti mentre nell'immobile sito in Ornavasso (VB) è ubicato il complesso industriale destinato al confezionamento delle caffettiere in alluminio.

Considerata la strategicità di tali immobili, il Consiglio di Amministrazione di Bialetti riunitosi il 27 febbraio 2013 ha ritenuto opportuno stipulare, in continuità con quanto previsto con i precedenti contratti, i nuovi contratti di locazione relativi agli stabili in Coccaglio (BS), via Fogliano 1 e Ornavasso (VB), in strada Comunale Romana di Sotto, con decorrenza dal 1 gennaio 2013 e scadenza il 31 dicembre 2018 ("**Contratti di Locazione**"), con facoltà per il conduttore di recedere anticipatamente nei termini e modalità previste dall'art. 27, L.392/1978.

I corrispettivi annui, a decorrere dall'1 gennaio 2013, sono stati determinati in

- Euro 2.392.000 più IVA per l'immobile sito in Coccaglio (BS).

- Euro 218.000 più IVA per l'immobile sito in Ornavasso (VB).

I precedenti contratti prevedevano un canone complessivo, per l'esercizio 2012, di euro 2.539.379 relativo sia all'immobile sito in Coccaglio che all'immobile sito in Ornavasso. L'incremento del canone pattuito per il 2013 rispetto al 2012 (pari a Euro70.621) è stato determinato unicamente al fine di considerare l'incremento generato dalla variazione dell'indice ISTAT.

I canoni dovranno essere corrisposti, dal conduttore al locatore, in dodici rate mensili posticipate di uguale importo con scadenza costante l'ultimo giorno di ogni mese. È previsto che i canoni siano aggiornati automaticamente, all'inizio di ciascuna nuova annualità, ma con decorrenza dall'inizio del secondo anno di durata dei Contratti di Locazione, sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo come base l'indice dello stesso mese dell'anno precedente.

In continuità con quanto previsto con i precedenti contratti, il conduttore è obbligato a sostenere tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria senza diritto ad una variazione del canone per il periodo necessario ad effettuare gli interventi. Il conduttore inoltre è obbligato ad assicurare gli immobili oggetto di locazione contro tutti i rischi ed i danni che gli stessi possano subire o arrecare.

Il Presidente e Amministratore Delegato della Società Signor Francesco Ranzoni, che è altresì socio unico di Bialetti Holding, dopo aver fatto rilevare la propria posizione rilevante *ex art.* 2391 cod. civ., si è astenuto dal partecipare alla votazione e all'assunzione delle relative deliberazioni. Non ha partecipato alla votazione, in quanto assente alla riunione consiliare, il Consigliere dott. Roberto Ranzoni (figlio di Francesco Ranzoni).

2.2. Indicazione delle parti correlate

Come sopra esposto l'Operazione descritta nel Documento Informativo si qualifica come operazione con parte correlata in quanto Bialetti Holding detiene una partecipazione di controllo nella Società, pari al 64,07%.

Bialetti Holding è una società il cui socio unico è il Signor Francesco Ranzoni, che ricopre anche la carica di Presidente e Amministratore Delegato di Bialetti.

Nel Consiglio di Amministrazione di Bialetti riveste la carica di Amministratore anche il dott. Roberto Ranzoni, figlio del Signor Francesco Ranzoni.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza di Bialetti all'operazione

Considerata la strategicità degli immobili siti in Coccaglio e Ornavasso, il Consiglio di Amministrazione di Bialetti riunitosi il 27 febbraio 2013 ha ritenuto opportuno stipulare, in continuità con quanto previsto con i precedenti contratti, i Contratti di Locazione.

In particolare, i Contratti di Locazione sono volti ad assicurare a Bialetti la disponibilità del principale sito produttivo italiano del Gruppo ubicato in Coccaglio (BS) e la disponibilità del magazzino sito in Ornavasso (VB) i cui precedenti contratti erano scaduti il 31 dicembre 2012, senza alcun meccanismo di rinnovo.

La convenienza, anche economica, ravvisabile nella stipula dei Contratti di Locazione per Bialetti è sostanzialmente riconducibile ai seguenti ordini di motivi:

- (i) i suddetti immobili erano e sono ritenuti pienamente confacenti ed adeguati alle attuali e prospettive esigenze industriali ed organizzative del Gruppo Bialetti, rappresentando il centro nevralgico delle relative attività produttive e commerciali in Italia;

- (ii) i Contratti di Locazione prevedono condizioni, anche economiche (fatto salvo l'ordinario adeguamento agli indici Istat), in linea con i contratti in precedenza stipulati e con i canoni di mercato correnti per tipologia ed ubicazione (come attestano le relazioni di stima richieste da Bialetti);
- (iii) con la sottoscrizione dei Contratti di Locazione Bialetti si garantisce il blocco del canone di locazione per dodici anni, ad un valore continuità con i precedenti contratti.

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo.

Il corrispettivo dei Contratti di Locazione è stato determinato assumendo anche gli esiti delle relazioni di stima predisposte nel febbraio 2013 dall'architetto Elena Boglioni iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Brescia al n° 2580, con studio in Chiari, in qualità di tecnico incaricato da Bialetti.

In particolare, la relazione di stima inerente l'immobile di Coccaglio - che si trova ai margini del centro abitato, in fregio alla Strada Statale n° 11 ed in direzione del Comune di Chiari, con ottimi accessi alle arterie principali, all'autostrada A4 Milano Venezia ed alla zona industriale per una superficie catastale del lotto di mq. 61.928,00 - indica che il probabile valore di mercato o di realizzo dell'immobile, alla data del febbraio 2013, è di euro 47.903.771,40.

Con riferimento alla locazione del predetto immobile, l'estensore della relazione di stima, considerati i dati di mercato correnti per tipologia e zona, ha stimato un valore locativo di euro 2.395.188,57, pari al 5% del valore complessivo,.

In merito all'immobile sito in Ornavasso, costituito da un complesso industriale con uffici situato in una nuova zona industriale di recente formazione ed ormai completamente saturata, la relazione di stima indica che il probabile valore di mercato dell'immobile ammonta a euro 4.365.395,40.

Per quanto concerne il valore locativo, considerati i dati di mercato correnti per tipologia e per zona, l'estensore della relazione di stima ritiene congruo un valore pari al 5% del valore complessivo e, pertanto, ne deriva un valore locativo annuo di euro 218.269,77.

2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione

Si prevede che l'Operazione non generi impatti di natura patrimoniale, economica e finanziaria ulteriori e/o diversi rispetto a quelli sostenuti in passato, in vigore dei precedenti contratti di locazione.

L'Operazione si configura come una locazione di natura operativa (in quanto, ai sensi dello IAS 17, il locatore trasferisce a Bialetti, in cambio di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito, senza il trasferimento dei rischi e benefici derivanti dalla proprietà dell'immobile) e, pertanto, non si devono segnalare specifici effetti di natura patrimoniale derivanti dall'esecuzione della stessa.

A livello economico, Bialetti continuerà, come in passato e senza rilevanti oneri aggiuntivi, a rilevare il costo relativo all'addebito dei relativi canoni di locazione.

Il pagamento dei canoni di locazione genererà in capo a Bialetti un conseguente flusso finanziario in uscita.

2.6. Incidenza sui compensi degli Amministratori della Società o di società da questa controllate in conseguenza dell'operazione.

L'operazione descritta non comporta alcuna modifica nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Bialetti e/o delle sue controllate.

2.7. Informazioni relative agli strumenti finanziari di Bialetti detenuti da Amministratori, sindaci, direttori generali della Società nel caso in cui le operazioni siano questi le parti correlate.

Il Signor Francesco Ranzoni è al contempo Socio Unico di Bialetti Holding e Presidente e Amministratore Delegato di Bialetti.

Il Signor Francesco Ranzoni detiene, tramite la società Bialetti Holding, una partecipazione di controllo pari al 64,07% del capitale sociale di Bialetti, corrispondente a n. 48.052.689 azioni ordinarie.

Il dott. Roberto Ranzoni, Consigliere della Società e figlio di Francesco Ranzoni, non detiene, né direttamente né indirettamente, alcuna azione della Società.

2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative.

Il conformità al Regolamento Operazioni Parti Correlate e alla Procedura, l'Operazione è stata sottoposta all'esame preventivo del Comitato per le operazioni con parti correlate istituito dalla Società, che in data 27 febbraio 2013 ha espresso parere favorevole non vincolante sull'operazione stessa.

Sempre in data 27 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato la sottoscrizione dei Contratti di Locazione. Si precisa che la deliberazione è stata assunta con il voto favorevole di tutti i consiglieri presenti, esecutivi ed indipendenti, con astensione dalle votazioni del Presidente e Amministratore Delegato Signor Francesco Ranzoni, il quale ha altresì rappresentato il proprio interesse, rilevanti ai sensi dell'art. 2391 cod.civ..

Non ha partecipato alla votazione, in quanto assente alla riunione consiliare, il Consigliere dott. Roberto Ranzoni (figlio di Francesco Ranzoni).

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Operazioni Parti Correlate, copia del parere favorevole espresso dal Comitato per le operazioni con parte correlate è allegata al presente Documento Informativo.

Coccaglio (BS), 27 febbraio 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Francesco Ranzoni
Presidente e Amministratore Delegato

PARERE DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE AI SENSI DEL REGOLAMENTO PER L'EFFETTUAZIONE DI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI BIALETTI INDUSTRIE SPA

27 febbraio 2013

Ai Componenti del Consiglio di Amministrazione
di Bialetti Industrie S.p.A.

I sottoscritti **Ciro Timpani** (amministratore indipendente), **Claudio Bonissoni** (amministratore indipendente) e **Stefano Schegginetti** (amministratore non esecutivo), membri del Comitato per le operazioni con parti correlate di Bialetti Industrie S.p.A. (il "**Comitato**") - in ottemperanza alle previsioni di cui dell'art. 13 delle Procedure relative alle operazioni con parti correlate di Bialetti Industrie S.p.A. (le "**Procedure Bialetti**") all'articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato (il "**Regolamento**") - hanno preso atto che i contratti di locazione relativi agli immobili siti in Coccaglio (BS) e Ornavasso (VB), sottoscritti con il socio di maggioranza Bialetti Holding S.r.l., sono scaduti in data 31 dicembre 2012 e che si rende pertanto necessario procedere alla sottoscrizione di nuovi contratti di affitto per tali fabbricati, al fine di garantire al gruppo Bialetti la continuità di utilizzo dei siti produttivi e commerciali italiani.

Le informazioni e la documentazione fornitaci da parte dei rappresentanti della Società hanno riguardato (a) i contratti di locazione relativi agli immobili siti in Coccaglio e Ornavasso scaduti il 31 dicembre 2012; (b) le relazioni di stima predisposte nel febbraio 2013 dall'architetto **Elena Boglioni** iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Brescia al n° 2580, con studio in Chiari, in qualità di tecnico incaricato da Bialetti; (c) i dati relativi alla determinazione del superamento degli indici di rilevanza ai sensi del Regolamento; (d) l'interesse della Società all'effettuazione dell'operazione; (e) le bozze dei nuovi contratti di locazione (nel seguito i "**Contratti di Locazione**").

Il presente parere viene reso dal Comitato secondo le vigenti disposizioni di legge e regolamentare ed in conformità a quanto previsto dalle Procedure Bialetti adottate in data 30 novembre 2010 ed in vigore dal 1° gennaio 2011.

Si dà atto che il Consiglio di Amministrazione di Bialetti Industrie S.p.A. si riunirà in data odierna per deliberare in merito alla stipula dei nuovi contratti di locazione.

I consiglieri membri del Comitato evidenziano che il 31 dicembre 2012 sono terminati, per scadenza naturale del termine originariamente fissato, i contratti di locazione relativi agli immobili siti in Coccaglio (BS) e Ornavasso (VB).

Tali contratti di locazione erano stati stipulati tra Bialetti Industrie S.p.A. e Bialetti Holding S.r.l. (società che controlla Bialetti Industrie S.p.A. al 64,07% e il cui unico socio è il Signor Francesco Ranzoni, il quale ricopre anche la carica di Presidente e Amministratore Delegato di Bialetti Industrie S.p.A.) con decorrenza dal 1° gennaio 2007, a seguito dell'operazione di scissione del comparto immobiliare, mediante il quale in data 5 dicembre 2006 Bialetti Industrie S.p.A. aveva trasferito a favore della propria controllante Bialetti Holding S.r.l. il comparto immobiliare rappresentato da immobili di proprietà, immobili condotti in leasing, mutui afferenti ai suddetti immobili, nonché tutte le componenti patrimoniali attive e passive relative a tale compendio immobiliare.

Nell'immobile sito in Coccaglio (BS) sono ubicate le attività produttive e commerciali italiane inerenti il confezionamento delle cialde di caffè, i magazzini, lo spaccio aziendale e gli uffici direzionali e amministrativi del gruppo Bialetti mentre nell'immobile sito in Ornavasso (VB) è ubicato il complesso industriale destinato al confezionamento delle caffettiere in alluminio.

I Contratti di Locazione sono volti ad assicurare a Bialetti la disponibilità del principale sito produttivo italiano del Gruppo ubicato in Coccaglio (BS) e la disponibilità del magazzino sito in Ornavasso (VB), i cui precedenti contratti erano scaduti il 31 dicembre 2012, senza alcun meccanismo di rinnovo. Con la sottoscrizione dei Contratti di Locazione Bialetti Industrie S.p.A. si garantirebbe il blocco del canone di locazione per dodici anni per un ammontare in continuità con i precedenti contratti.

Considerata la strategicità di tali immobili e in continuità con quanto previsto con i precedenti contratti, il Consiglio di Amministrazione di Bialetti Industrie S.p.A. sarà chiamato a deliberare in merito ai Contratti di Locazione per un periodo di sei anni, con decorrenza dal 1 gennaio 2013 e scadenza il 31 dicembre 2018.

La proposta contrattuale prevede che il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente nei termini e modalità previste dall'art. 27, L.392/1978.

I corrispettivi annui, a decorrere dall'1 gennaio 2013, ammonterebbero a

- Euro 2.392.000 più IVA per l'immobile sito in Coccaglio (BS).
- Euro 218.000 più IVA per l'immobile sito in Ornavasso (VB).

I precedenti contratti prevedevano un canone complessivo, per l'esercizio 2012, di euro 2.539.379 relativo sia all'immobile sito in Coccaglio che all'immobile sito in Ornavasso. L'incremento del canone pattuito per il 2013 rispetto al 2012 (pari a Euro 70.621) è stato determinato unicamente al fine di considerare l'incremento generato dalla variazione dell'indice ISTAT.

I canoni dovranno essere corrisposti, dal conduttore al locatore, in dodici rate mensili posticipate di uguale importo con scadenza costante l'ultimo giorno di ogni mese. È previsto che i canoni siano aggiornati automaticamente, all'inizio di ciascuna nuova annualità, ma con decorrenza dall'inizio del secondo anno di durata dei Contratti di Locazione, sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo come base l'indice dello stesso mese dell'anno precedente.

In continuità con quanto previsto con i precedenti contratti, il conduttore è obbligato a sostenere tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria senza diritto ad una variazione del canone per il periodo necessario ad effettuare gli interventi. Il conduttore inoltre è obbligato ad assicurare gli immobili oggetto di locazione contro tutti i rischi ed i danni che gli stessi possano subire o arrecare.

Il Comitato, al fine della verifica della congruità del corrispettivo previsto dai Contratti di Locazione, hanno verificato gli esiti delle relazioni di stima predisposte nel febbraio 2013 dall'architetto Elena Boglioni iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Brescia al n° 2580, con studio in Chiari, in qualità di tecnico incaricato da Bialetti.

In particolare la relazione di stima inerente l'immobile di Coccaglio riferisce che il probabile valore di mercato o di realizzo dei beni di cui si tratta, alla data del febbraio 2013, è di euro 47.903.771,40.

Il valore locativo, considerato i dati di mercato correnti per tipologia e zona, è stimato pari al 5% del valore complessivo e pertanto ammonta a euro 2.395.188,57.

In merito all'immobile sito in Ornavasso la relazione di stima riferisce che il probabile valore di mercato ammonta a euro 4.365.395,40.

Per quanto concerne il valore locativo, considerato i dati di mercato correnti per tipologia e per zona, si ritiene congruo un valore del 5% del valore complessivo e pertanto ne deriva un valore locativo annuo di euro 218.269,77.

I canoni di locazione proposti per la stipula dei Contratti di Locazione, risultano quindi in linea con i valori di mercato riscontrati dall'estimatore in funzione della tipologia e dell'ubicazione degli immobili.

La convenienza, anche economica, ravvisabile nella stipula dei Contratti di Locazione per Bialetti è sostanzialmente riconducibile ai seguenti ordini di motivi:

- i suddetti immobili erano e sono ritenuti pienamente confacenti ed adeguati alle attuali e prospettive esigenze industriali ed organizzative del Gruppo Bialetti, rappresentando il centro nevralgico delle relative attività produttive e commerciali;
- i Contratti di Locazione prevedono condizioni, anche economiche (fatto salvo l'ordinario adeguamento agli indici Istat), in linea con i contratti in precedenza stipulati e con i canoni di mercato correnti per tipologia ed ubicazione (come attestano le relazioni di stima richieste da Bialetti);
- con la sottoscrizione dei Contratti di Locazione Bialetti si garantisce il blocco del canone di locazione per dodici anni, ad un valore continuità con i precedenti contratti.

Si prevede che l'Operazione non generi impatti di natura patrimoniale, economica e finanziaria ulteriori e/o diversi rispetto a quelli sostenuti in vigenza dei precedenti contratti di locazione.

L'Operazione si configura come una locazione di natura operativa (in quanto, ai sensi dello IAS 17, il locatore trasferisce a Bialetti, in cambio di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito, senza il trasferimento dei rischi e benefici derivanti dalla proprietà dell'immobile) e, pertanto, non si devono segnalare specifici effetti di natura patrimoniale derivanti dall'esecuzione della stessa.

A livello economico, Bialetti continuerà, come in passato e senza rilevanti oneri aggiuntivi, a rilevare il costo relativo all'addebito dei relativi canoni di locazione.

Il pagamento dei canoni di locazione genererà un conseguente flusso finanziario in uscita.

Il Comitato, per quanto di propria competenza, esprime, ai sensi del combinato disposto degli articoli 7 e 8 delle Procedure Bialetti, il proprio parere favorevole non vincolante all'esecuzione dell'operazione con parti correlata esaminata, avendo riscontrato (i) la convenienza, anche economica, ravvisabile nella stipula dei Contratti di Locazione per Bialetti Industrie S.p.A. (e che pertanto la medesima non costituisca pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale), nonché (ii) la correttezza sostanziale dell'operazione.

I Consiglieri

Ciro Timpani

Claudio Bonisconi

Stefano Schegginetti