

CLASSIFICA  
2.8 e 2.11.2

Oggetto: **Fiera di Padova Immobiliare SpA - convocazione assemblea ordinaria del 17 novembre 2017 - Proposta di intervento da parte della Camera di Commercio di Padova**

Il Presidente, su proposta del Dirigente dell'Area contabile e finanziaria, che interviene in luogo del Segretario generale in qualità di soggetto che svolge il ruolo di vigilanza sulla partecipata Fiera immobiliare ai sensi della [Determinazione d'urgenza del Presidente n. 14/R del 05/05/2017](#) ratificata con [deliberazione di Giunta n. 59 del 26/05/2017](#), tenuto conto delle risultanze dell'istruttoria compiuta ai sensi dell'articolo [6 della legge 7 agosto 1990 n. 241](#), espone quanto segue:

La Camera di Commercio di Padova è socia di Fiera di Padova Immobiliare S.p.A., società proprietaria degli immobili in cui si svolgono le manifestazioni fieristiche principali a Padova, con n. 18.889.008 azioni (48%) del capitale sociale, assieme a Comune di Padova (48%) e Provincia di Padova (4%), per un valore nominale di € 18.889.008,00 su un complessivo di Euro 39.410.020,00. Nel **Piano di Razionalizzazione delle società partecipate (Legge 190/2014)**, approvato con [Delibera di Giunta n. 39 del 31 marzo 2015](#), la società in argomento, pur non avendo dipendenti (art. 1 comma 611 lettera b) della legge 190/2014), è stata ritenuta strategicamente indispensabile per la gestione delle infrastrutture di interesse locale. Nella **ricognizione straordinaria delle partecipazioni societarie**, effettuata ai sensi dell'[art. 24 del D.Lgs 19 agosto 2016 n. 175](#) con [Deliberazione di Giunta n. 110 del 27 settembre 2017](#) è stato confermato il mantenimento della partecipazione nella società con l'impegno di intraprendere delle azioni atte a migliorarne la posizione finanziaria (causa principale, assieme agli ammortamenti, delle perdite di bilancio) prevedendo già lo strumento di patrimonializzazione attraverso l'apporto di denaro o beni immobili a reddito. Con nota del 27 ottobre 2017 (ns. prot. 0050769 del 30/10/2017), disponibile sul sito camerale delle partecipate, la società aveva convocato l'assemblea ordinaria dei soci per il giorno 6 novembre 2017, poi rinviata al giorno 17 novembre 2017 (ns. prot. 0052633 del 10/11/2017), presso la sede camerale, integrata con il seguente ordine del giorno:

1. Presentazione del progetto Nuova sede camerale in Fiera;
2. Deliberazioni ai sensi degli articoli 2364 comma 1 n. 2) e 3) del Codice Civile e 19 dello Statuto;
3. Valutazioni in ordine alle esigenze di ricapitalizzazione della società (aumento di capitale);
4. Varie ed eventuali.

Durante l'assemblea è prevista la presentazione, da parte dei tecnici di TecnoServiceCamere ScpA, del progetto ad oggi elaborato sulla futura nuova sede della Camera di Commercio prevista all'interno del quartiere fieristico.

In merito all'argomento di cui al punto 2. all'ordine del giorno (Deliberazioni ai sensi degli articoli 2364 comma 1 n. 2) e 3) del Codice Civile e 19 dello Statuto), si fa riferimento alla nomina di un membro del Consiglio di Amministrazione in sostituzione del dimissionario Dott. Massimo Marchesiello, di indicazione dell'allora commissario straordinario del Comune di Padova, in virtù dell'insediamento della nuova amministrazione comunale. Sarà probabilmente affrontato, altresì, l'argomento relativo al ruolo di Presidente della società che attualmente, su nomina assembleare, è ricoperto dal Dott. Maurizio Pirazzini con scadenza 31 dicembre prossimo; la società è chiamata a decidere, vista l'importanza di alcune operazioni strategiche da affrontare a breve, sulla riconferma o meno ed eventuale ulteriore data termine.

Relativamente al Collegio sindacale, invece, dato che un membro nominato dalla precedente assemblea, su indicazione del socio Provincia di Padova, non aveva accettato l'incarico, si è reso

**CLASSIFICA**

**2.8 e 2.11.2**

*necessario convocare l'assemblea per nominare un nuovo membro nel frattempo sostituito dal supplente Dott. Giampaolo Fagan; nella stessa occasione, dato che l'allora assemblea non si era espressa sull'argomento, sarà necessario nominare chi, tra la terna, ricoprirà il ruolo di Presidente del Collegio Sindacale.*

*Sempre allo stesso punto all'ordine del giorno, è prevista la trattazione dei compensi degli amministratori che, attualmente, ammontano a complessivi Euro 16.000 (per i tre componenti del consiglio di amministrazione) a cui fa fronte il notevole incremento dell'attività della società alla luce del progetto di realizzazione del nuovo centro congressi e alle prospettive di ricapitalizzazione come delineato nella presente proposta.*

*All'argomento di cui al punto 4. all'ordine del giorno (Valutazioni in ordine alle esigenze di ricapitalizzazione della società (aumento di capitale) è prevista una deliberazione di indirizzo, da parte dei soci, affinché il Consiglio di Amministrazione presenti un progetto, in approvazione ad una futura assemblea straordinaria convocata ad hoc (entro la prima decade di dicembre), di ricapitalizzazione della società attraverso l'acquisizione degli immobili per Euro 17.660.000 che la Camera di Commercio otterrà dalla liquidazione delle azioni di Tecno Holding SpA e che riterrebbe utile, sia ai fini gestionali, dato che l'ente camerale non avrebbe la struttura per gestire un tale volume di immobili, che di miglioramento della situazione finanziaria della società, conferire in Fiera di Padova Immobiliare SpA. Il progetto di massima da deliberare, quindi, dovrà contenere le linee di indirizzo a cui il Consiglio di Amministrazione dovrà attenersi per definire un aumento di capitale nel rispetto anche dell'attuale equilibrio di partecipazione tra i soci. All'operazione di conferimento degli immobili, da parte della Camera di Commercio, dovrebbe seguire l'operazione, più strategica dal punto di vista di gestione del quartiere fieristico rispetto a finalità puramente finanziarie, del conferimento degli immobili ed aree già presenti nel quartiere da parte dell'altro proprietario e socio Comune di Padova.*

*A seguito della prodromica approvazione, da parte dell'odierna riunione di Giunta, della proposta di trasferire i futuri immobili ottenuti dalla liquidazione delle azioni di Tecno Holding SpA in Fiera di Padova Immobiliare SpA, si ritiene utile proporre ai soci di quest'ultima, in occasione dell'assemblea in argomento, uno **schema di delibera di indirizzo** che si trascrive ai fini della formulazione della proposta da parte della Camera di Commercio :*

*“Il documento elaborato da SINLOC SpA (allegato A alla presente relazione) quale aggiornamento del più ampio studio commissionato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo già noto e condiviso tra i soci in data 29 marzo u.s., in qualità di advisor incaricato di delineare gli **scenari strategici della società Fiera di Padova Immobiliare SpA** e gli aspetti rilevanti legati alla **sostenibilità economico finanziaria di medio periodo**, presenta un quadro di sintesi caratterizzato da una serie di **criticità** tra cui lo **sbilanciamento tra affitto e oneri finanziari/ammortamenti**, **la mancanza di diversificazione delle proprie attività**, una dinamica reddituale storica negativa oltre la presenza del ben noto derivato a copertura.*

*Per per affrontare tali criticità, l'advisor prospetta tre opzioni strategiche graduate a seconda della dimensione degli interventi da attuare. Il primo scenario consiste, sostanzialmente, nella continuazione dell'attuale attività fieristica integrata con quella congressuale, il secondo viene integrato dalle funzioni legate alla realizzazione della “Cittadella della scienza” ed il terzo, più radicale, **l'ampliamento dell'attività di gestione immobiliare attraverso il conferimento, da parte dei soci, di immobili a rendita** (polo immobiliare diversificato).*

*Quest'ultimo scenario, chiaramente, prevede una profonda riorganizzazione interna alla società (più volte evidenziata sia da parte del consiglio di amministrazione che del collegio sindacale) come necessaria, finalizzata alla **gestione di un più consistente patrimonio immobiliare**, non escludendo, in alternativa, un affidamento delle attività più critiche in outsourcing.*

**CLASSIFICA**  
2.8 e 2.11.2

La società Fiera di Padova Immobiliare SpA, come previsto già dallo statuto, si avvicinerrebbe ad **un modello di società più tipicamente immobiliare** (sul punto si valuterà l'opportunità correlata alla nuova disciplina del decreto Madia di modificare l'oggetto sociale nel senso di prevederne l'esclusività nella gestione e valorizzazione degli immobili).

L'ipotesi elaborata da SINLOC prevede **un apporto stimato di immobili per circa Euro 40 mil.** diversificando così, il profilo di rischio della società (note sono le difficoltà di riscuotere il canone dall'attuale unico cliente rappresentato da GEO SpA/Padovafiore SpA), riducendo il peso dei padiglioni originariamente detenuti ad un terzo del totale; l'ulteriore miglioramento, con **l'apporto degli immobili da parte del Comune di Padova**, riguarda **la governance dell'intero quartiere a beneficio del perseguimento della mission pubblica e recupera una "distorsione storica" correlata ad un quartiere fieristico funzionalmente unitario che dal punto di vista giuridico e' caratterizzato da due diversi proprietari (Comune di Padova e Fiera immobiliare Spa)**

Gli immobili individuati per poter perseguire gli scopi prefissati sono, attualmente, quelli derivanti da una prossima dismissione di una partecipazione societaria (Tecno Holding SpA) da parte del socio Camera di Commercio di Padova (valore attualmente peritato di Euro **17.670.000,00** con rendita lorda di circa 7%) e quelli di proprietà del Comune di Padova (principalmente padiglioni ed aree sprovvisti attualmente di perizia finalizzata al conferimento) presenti nel quartiere fieristico. Tale dismissione si prevede sia realizzata con la definizione finale dell'operazione (rogito notarile) **in data 15 dicembre p.v.** (entro tale data, ove sia approvata la presente proposta, si dovrà procedere alla **deliberazione dell'aumento di capitale con apposita assemblea straordinaria**).

Lo scenario n. 3 sopra citato (polo immobiliare diversificato) comprendente l'apporto di immobili, considerando:

- a) un introito prudenziale livellato sugli ammortamenti da parte del costruendo Nuovo Centro Congressi (apporto neutro);
- b) un incremento forfettario dei costi per Euro 250.000 legati al personale (si prevede l'assunzione di figure dedicate per lo sviluppo della società);
- c) eventuali oneri diversi una tantum per il trasferimento degli immobili di Euro 500.000 (es.: perizie, tasse, spese notarili ecc..),

causa gli importanti ammortamenti non bilanciati dal particolare canone d'affitto degli immobili del Comune, non garantisce, pur migliorandola, una gestione reddituale positiva della società, nonostante la rendita degli immobili della Camera di Commercio. Tuttavia, **migliora considerevolmente il cash flow** generato riducendo il **rischio di scoperti di cassa**; l'ipotesi, prudenzialmente, **non considera gli effetti positivi sia della probabile applicazione del Reverse Charge in ambito IVA dal 01/01/2018** (vantaggio finanziario dovuto alla non corresponsione dell'IVA al fornitore) sia di una trattativa, ora in una fase di primo approccio ma sicuramente facilitata dalla prospettata operazione di patrimonializzazione, per un'auspicata **ristrutturazione del debito verso le banche (l'interlocuzione e' attualmente in corso)**. Non viene altresì considerata, in via prudenziale, l'esito del contenzioso sul derivato MPS previsto per il primo trimestre 2018 a fronte di una CTU con conclusioni "favorevoli" alle pretese di Fiera immobiliare Spa.

In tale contesto va altresì considerata la proposta della **Camera di Commercio di realizzare la propria nuova sede** nell'area attigua al nuovo Centro congressi (area su cui insiste un capannone "imbullonato" (capannone n. 6) sulla base della relazione tecnica esposta in data odierna; **in alternativa**, sempre in merito al riconoscimento da parte dei soci di questo particolare diritto su cui far fede anzitempo per poter realizzare la propria nuova sede, la Camera di Commercio propone l'utilizzo eventuale di parte degli immobili, oggetto di conferimento nella società, dismessi da Tecno Holding SpA (locali ex IBM al centro direzionale la Cittadella/Stanga). Al fine di ottimizzare la gestione della

**CLASSIFICA**  
**2.8 e 2.11.2**

società e di consentire alla Camera di Commercio di rendere insensibile all'entità delle partecipazioni dei soci il compimento di atti relativi alla nuova sede costruita nelle vicinanze del costruendo Centro congressi senza il consenso della Camera stessa si può prevedere la trasformazione in Srl. In particolare, si può prevedere l'introduzione di un particolare diritto a favore del socio Camera di Commercio (ex art. 2468 comma 3 c.c.) in merito agli atti dispositivi sulla "propria" nuova sede.

In questa prima fase all'assemblea, il socio Camera di Commercio, propone di deliberare di affidare al Consiglio di Amministrazione l'incarico di compiere - entro il 25 novembre p.v. - tutti gli atti prodromici al fine di presentare, ad una prossima assemblea straordinaria dei soci prevista in parallelo con l'operazione di dismissione della partecipazione in Tecno Holding SpA (per la quale si allega la deliberazione n. 125 in data 13 novembre 2017) di un progetto di aumento di capitale sociale al fine di:

1. **migliorare lo stato di patrimonializzazione della società** per un nuovo approccio con terzi finanziatori (banche) in sede di ristrutturazione dell'esposizione debitoria in essere;
2. **migliorare la posizione finanziaria generando nuovo cash flow** attraverso la gestione di nuovi immobili;
3. **migliorare la gestione strategica del quartiere fieristico** riunendo in un unico soggetto la proprietà di tutti gli immobili ivi presenti
4. valorizzare il compendio immobiliare di proprietà della società' con l'integrazione del progetto per la **realizzazione della nuova sede della Camera di Commercio**

Date le sopra indicate premesse, nel rispetto degli attuali equilibri all'interno della compagine sociale, gli indirizzi di carattere generale, sul progetto di aumento di capitale sociale, proposti alla deliberazione dei soci sono:

1. **Importo** - aumento fino ad un massimo di Euro 65.000.000 per un Capitale Sociale massimo risultante di Euro 104.410.020 (attuale Euro 39.410.020,00);
2. **Sovrapprezzo** - nessuno;
3. **Scadenza sottoscrizioni** - 31 dicembre 2018 (termine prorogabile con delega al Cda);
4. **Scindibilità** - scindibile;
5. **Tipologia conferimenti** - sia in natura (quelli individuati in premessa Immobili Ex Tecno Holding e immobili del "quartiere fieristico" di proprietà del Comune di Padova) che in denaro (in quest'ultimo caso è richiesto il versamento di almeno 25% all'atto di sottoscrizione). La società si impegna ad accettare, con le opportune clausole di tutela delle parti, gli immobili individuati in premessa anche in forma di temporaneo apporto in conto futuro deliberando/deliberato aumento di capitale sociale;

**Oneri** - per i beni in natura tutti gli oneri di trasferimento (es.: imposte di registro e ipocatastali) sono a carico del socio conferente."

Affinché l'articolato processo di trasferimento degli immobili da Tecno Holding SpA a Fiera di Padova Immobiliare SpA possa svolgersi con l'adeguata concatenazione di atti giuridici finalizzata, in primis, a tutelare il patrimonio del socio Camera di Commercio di Padova ed in secundis ad ottimizzare l'apporto dei benefici dello stesso a favore della società, con l'assistenza del Notaio, si ritiene necessario dare un ampio mandato al Presidente che, all'interno dei principi sopra illustrati, possa operare anche in fase di trattativa in vista di probabili patti parasociali. Poiché esiste l'eventualità che l'operazione di acquisto azioni proprie da parte di Tecno Holding SpA avvenga antecedentemente la formale sottoscrizione dell'aumento di capitale, in quanto la Camera di Commercio dovrà richiedere l'approvazione da parte del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'[art. 2 comma 4 della Legge 29 dicembre 1993 n. 580](#), oltre ad adempiere alle comunicazioni obbligatorie alla Corte dei Conti sez. Regione Veneto ed all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato con i tempi massimi (60 giorni) che quest'ultima può riservarsi per esercitare i propri poteri istituzionali, ai sensi

**CLASSIFICA**  
2.8 e 2.11.2

*dell'art. 5 comma 3 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 (c.d. Decreto Madia), nelle more altresì dell'efficacia della stessa delibera di assemblea straordinaria che approva l'aumento di capitale, data la necessità che gli immobili non vengano in capo, seppur per un breve periodo, della Camera di Commercio in quanto, non avendo la struttura adeguata per assumere la responsabilità di gestione di tale patrimonio immobiliare, si espone a rilevanti profili di rischio (es.: sistema assicurativo per danni inadeguato, sicurezza ecc...), si prevede possa rendersi necessario un temporaneo iniziale apporto a titolo di conto futuro deliberando o deliberato aumento di capitale sociale con tutte le garanzie del caso.*

Alla Giunta camerale è proposto:

1. di partecipare all'assemblea di Fiera di Padova Immobiliare SpA convocata per il giorno 17 novembre 2017;
2. di dare mandato al Presidente, in accordo con gli altri soci, al fine dell'adozione delle decisioni in merito l'approvazione degli argomenti di cui al punto 2. (Deliberazioni ai sensi degli articoli 2364 comma 1 n. 2) e 3) del Codice Civile e 19 dello Statuto) all'ordine del giorno;
3. in riferimento all'argomento di cui al punto 3. all'ordine del giorno (Valutazioni in ordine alle esigenze di ricapitalizzazione della società (aumento di capitale)) di proporre ai soci uno schema di delibera di proposta di aumento di capitale sociale come sopra riportato, dando mandato al Presidente di esprimere voto favorevole al riguardo nonchè, sentiti i soci, ai fini di eventuali integrazioni e/o modifiche ritenute opportune;
4. di dare mandato al Presidente, sentito anche il Notaio incaricato, la facoltà di stipulare accordi/Patti Parasociali mirati ad assicurare il buon fine dell'intera operazione, secondo gli obiettivi esposti, nei tempi e nei modi ritenuti più opportuni e nella tutela del patrimonio camerale, compresa la facoltà di configurare un apporto degli immobili in conto futuro deliberando o deliberato aumento di capitale sociale in Fiera di Padova Immobiliare SpA
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente efficace ed eseguibile.

*Il Presidente apre la discussione e dà la parola al Notaio incaricato, dr. Andrea Busato, invitato alla seduta per l'illustrazione tecnica delle questioni attinenti il conferimento degli immobili.*

*A conclusione del suo intervento, il Notaio fornisce gli opportuni chiarimenti alle richieste di delucidazioni da parte di alcuni consiglieri.*

Verificato che nessun altro consigliere chiede la parola, la Giunta camerale assume la seguente

**DELIBERAZIONE**

**LA GIUNTA CAMERALE**

**UDITA** la relazione del Presidente e a conclusione del dibattito intervenuto;

**PRESO ATTO** che il Dirigente dell'Area Contabile e Finanziaria ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità contabile della delibera proposta;

**CLASSIFICA**  
2.8 e 2.11.2

**PRESO ATTO** che il Segretario Generale ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità tecnico - amministrativa dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 6 della legge [7 agosto 1990 n. 241](#), e della relativa proposta di provvedimento, e alla legittimità della delibera proposta e pertanto ha dichiarato che nulla osta alla sua adozione;

**VISTI** gli articoli [14 e 15 della legge 29 dicembre 1993, n. 580 e s.m.i.](#);

**VISTO** lo [Statuto](#) approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 17 in data 08/10/2012;

**VISTO** il [Regolamento per il funzionamento della Giunta camerale](#) approvato con deliberazione del Consiglio camerale n. 9 in data 29/10/2014;

**VERIFICATO** che sono presenti il Presidente Zilio e i consiglieri Calaon, Cetera, Dall'Aglio, Dell'Uomo, Gelain, Marchetti e Rossi;

**VERIFICATO** che il consigliere Campagnaro è collegato in audioconferenza, modalità prevista dall'art. 2 del Regolamento sul funzionamento della Giunta camerale;

**VERIFICATO** pertanto che sussiste il numero legale ai fini della votazione del presente provvedimento;

**A VOTI** unanimi

#### **DELIBERA**

1. di partecipare all'assemblea di Fiera di Padova Immobiliare SpA convocata per il giorno 17 novembre 2017;
2. di dare mandato al Presidente, in accordo con gli altri soci, al fine dell'adozione delle decisioni in merito l'approvazione degli argomenti di cui al punto 2. (Deliberazioni ai sensi degli articoli 2364 comma 1 n. 2) e 3) del Codice Civile e 19 dello Statuto) all'ordine del giorno;
3. in riferimento all'argomento di cui al punto 3. all'ordine del giorno (Valutazioni in ordine alle esigenze di ricapitalizzazione della società (aumento di capitale)) di proporre ai soci uno schema di delibera di proposta di aumento di capitale sociale come sopra riportato, dando mandato al Presidente di esprimere voto favorevole al riguardo nonché, sentiti i soci, ai fini di eventuali integrazioni e/o modifiche ritenute opportune;
4. di dare mandato al Presidente, sentito anche il Notaio incaricato, la facoltà di stipulare accordi/Patti Parasociali mirati ad assicurare il buon fine dell'intera operazione, secondo gli obiettivi esposti, nei tempi e nei modi ritenuti più opportuni e nella tutela del patrimonio camerale, compresa la facoltà di configurare un apporto degli immobili in conto futuro deliberando o deliberato aumento di capitale sociale in Fiera di Padova Immobiliare SpA
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente efficace ed eseguibile.

**CLASSIFICA**  
**2.8 e 2.11.2**

Il Segretario  
Roberta Tonellato

Il Presidente  
Fernando Zilio

*Il presente documento è un documento informatico originale in formato Pdf/A (e conforme alle Regole tecniche previste [dall'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale - D.lgs. n. 82/2005](#)). Il documento è sottoscritto con firma digitale (verificabile con i software elencati sul sito dell'[Agenzia per l'Italia digitale](#)) e/o con firma elettronica avanzata (firma grafometrica), le cui caratteristiche tecniche sono pubblicate nel sito [www.pd.camcom.it](#). In caso di stampa cartacea l'apposizione della firma grafometrica o, nel caso di apposizione di firma digitale, l'indicazione a stampa del soggetto firmatario rendono il documento cartaceo con piena validità legale ai sensi dell'art. [4, comma 4 bis, del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179](#)*

[Link ad uso interno](#)