

TERM-SHEET

FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO

E

Comune di Rovigo - Provincia di Rovigo - Camera di Commercio - Unindustria

Il presente term sheet (di seguito, il “**Term-Sheet**”) sintetizza e descrive i tratti essenziali di una prospettata operazione di riorganizzazione di CEN.SER S.p.A., società di diritto italiano, con sede in Rovigo - Viale Porta Adige, 45, Partita Iva 00945340297 (“**Cen.Ser.**” o la “**Società**”) che:

- Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, con sede legale in Padova - Piazza Duomo n. 15, in persona di in qualità di [...] (“**Fondazione**”);
- Auxilia S.p.A., società per azioni unipersonale e soggetta a direzione e coordinamento della Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, con sede in Padova – Piazza Duomo n. 15, C.F., in persona di [...], in qualità di [...] (“**Auxilia**”);
- Comune di Rovigo, con sede in Rovigo - Piazza Vittorio Emanuele II, 1, in persona di [...] in qualità di [...] (il “**Comune**”);
- Provincia di Rovigo, con sede in Rovigo - Via L. Ricchieri, 10, in persona di [...] in qualità di [...] (“**Provincia**”);
- Camera di Commercio di Venezia Rovigo, con sede in Venezia Mestre - Via Forte Marghera, 151, in persona di [...] in qualità di [...] (la “**CCIAA**”);
- Confindustria Venezia Area Metropolitana di Venezia e Rovigo, con sede in Venezia Mestre - Via delle Industrie, 19, in persona di [...] in qualità di [...] (“**Confindustria**”);

(di seguito, a seconda del contesto, singolarmente “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”),

intendono perfezionare al fine – tra gli altri – di riorganizzare l’assetto societario di Cen.Ser. e attuare un progetto di rilancio finalizzato a realizzare un “*polo di innovazione tecnologica*” guidato e attuato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, anche attraverso Auxilia

1)	Assetto societario Cen.Ser.	<p>Il capitale sociale ad oggi sottoscritto e versato è pari a Euro 12.432.671,50 e risulta allocato come segue:</p> <table><tr><th>Socio</th><th>Numero di Azioni</th><th>% Capitale</th></tr><tr><td>Fondazione</td><td>85.813</td><td>35,65</td></tr><tr><td>Comune</td><td>42.526</td><td>17,67</td></tr><tr><td>Provincia</td><td>80.352</td><td>33,38</td></tr><tr><td>CCIAA</td><td>3.410</td><td>1,42</td></tr></table>	Socio	Numero di Azioni	% Capitale	Fondazione	85.813	35,65	Comune	42.526	17,67	Provincia	80.352	33,38	CCIAA	3.410	1,42
Socio	Numero di Azioni	% Capitale															
Fondazione	85.813	35,65															
Comune	42.526	17,67															
Provincia	80.352	33,38															
CCIAA	3.410	1,42															

		<table border="1"> <tr> <td>Confindustria</td><td>307</td><td>0,13</td></tr> <tr> <td>Intesa Sanpaolo</td><td>28.302</td><td>11,76</td></tr> <tr> <td>Totale</td><td>240.710</td><td>100%</td></tr> </table> <p>Alla data del presente Term-Sheet risulta inoltre versato a favore di Cen.Ser. da parte del Socio Fondazione l'importo di euro 713.000 a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.</p>	Confindustria	307	0,13	Intesa Sanpaolo	28.302	11,76	Totale	240.710	100%
Confindustria	307	0,13									
Intesa Sanpaolo	28.302	11,76									
Totale	240.710	100%									
2)	Finalità della prospettata operazione	<p>Le Parti convengono che la prospettata operazione di ristrutturazione e riorganizzazione di Cen.Ser. persegue le seguenti finalità:</p> <p>a) conservazione e valorizzazione del patrimonio di Cen.Ser., evitando che l'attuale situazione di sofferenza possa compromettere irrimediabilmente il valore degli assets di proprietà e consentendo un rilancio della stessa dal quale potranno trarre un vantaggio la collettività e il territorio;</p> <p>b) ristrutturazione del debito bancario in capo a Cen.Ser., come di seguito specificato ("Debito");</p> <p>c) ingresso nel capitale di Cen.Ser. di Auxilia che – in qualità di società strumentale della Fondazione – può concorrere alla realizzazione del progetto in un'ottica di beneficio e utilità alla collettività, con una prospettiva di innovazione ad ampio respiro territoriale;</p> <p>d) progressiva uscita dalla compagine sociale dei soci CCIAA, Confindustria, Comune e Provincia.</p>									
3)	Principali step della prospettata operazione	<p>La prospettata operazione verrà realizzata secondo le fasi di seguito indicate.</p> <p>Le Parti prendono atto ed accettano che – in considerazione della fase preliminare in cui interviene il presente Term-Sheet, le operazioni sotto descritte potranno subire modifiche e/o integrazioni nel corso del progetto e devono pertanto intendersi come un'indicazione di massima</p> <p><u>Fase 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Trasformazione di Cen.Ser. da società per azioni a società a responsabilità limitata; ○ Modifica allo statuto per renderlo più in linea con l'attuale e futuro ruolo di Cen.Ser. ivi inclusa, in particolare, la cancellazione del vincolo di detenzione di almeno il 51% delle azioni da parte di Enti pubblici e/o di diritto pubblico; ○ Aumento di capitale di Cen.Ser. tramite: <ul style="list-style-type: none"> ● conversione della riserva per futuro aumento di capitale (versata per intero da Fondazione) in capitale sociale; 									

		<ul style="list-style-type: none"> • ingresso di Auxilia nel capitale di Cen.Ser. mediante conferimento in natura rappresentato quest'ultimo dal “Terreno Edificabile - Fronte CUBO”; ○ Chiusura delle posizioni debitorie con gli istituti di credito tramite dotazione delle disponibilità necessarie al Cen.Ser. da parte dei Soci pro quota o, ove i Soci, in tutto o in parte, non contribuissero, in ultima istanza da parte di Fondazione/Auxilia. ○ Impegno ad avviare le procedure da parte di Comune e Provincia per il cambio di destinazione d'uso dei terreni di proprietà di Censer attualmente a destinazione agricola, fatta salva l'adozione delle deliberazioni da parte degli organi competenti, compreso il Consiglio Comunale di Rovigo ed il Consiglio Provinciale di Rovigo. <p><u>Fase 2:</u></p> <p>individuazione delle modalità di uscita dalla compagine sociale dei soci Provincia, Comune, Confindustria e CCIAA al termine del percorso di valorizzazione delle aree agricole di cui alla Fase 1. attraverso l'assegnazione di beni sociali.</p>
4)	Valutazione di Cen.Ser.	<p>Le Parti si danno reciprocamente atto e accettano che:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) la valutazione della Società alla data di riferimento del 31 dicembre 2019 viene stimata in Euro 9.700.000, anche sulla base di verifiche indipendenti svolte per conto della Società; (ii) È stato incaricato un perito di aggiornare la valutazione del “Terreno Edificabile - Fronte CUBO” di proprietà di Auxilia S.p.A, effettuata a marzo 2021 recante un valore pari a Euro 3.750.000, destinato a rientrare nell'operazione di aumento di capitale della Società.
5)	Presupposti essenziali / Condizioni	<p>Le Parti prendono atto ed accettano che la prospettata operazione è condizionata al verificarsi dei seguenti eventi essenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Nulla osta da parte dei creditori di Cen.Ser. - rappresentati dalle banche e/o dai cessionari dei rispettivi crediti - all'esecuzione dell'operazione e raggiungimento con gli stessi di un accordo a saldo e stralcio del Debito che garantisca la sostenibilità finanziaria dell'operazione; (ii) Impegno fin d'ora da parte dei Soci: <ul style="list-style-type: none"> a) di approvare nelle competenti sedi quanto necessario a dare attuazione a quanto previsto nel presente Term-Sheet; b) sottoscrivere ogni atto e accordo necessario a dare esecuzione al presente Term-Sheet (tra cui esemplificativamente pattuizioni parasociali a disciplina della <i>governance</i> della Società).

6)	Governance di Cen.Ser.	La governance di Cen.Ser verrà disciplinata sulla base di patti parasociali che i soci si impegnano a negoziare e sottoscrivere. I patti parasociali conterranno le seguenti previsioni: (i) organo amministrativo rappresentato da un Amministratore Unico individuato da Fondazione o, se nominato, da un Consiglio di Amministrazione la maggioranza i cui componenti è individuata da Fondazione. (ii) organo di controllo composto da tre membri effettivi e due supplenti di cui, 1 membro effettivo (il quale assumerà la carica di Presidente del Collegio Sindacale) ed uno supplente designato da Fondazione, 1 membro effettivo e 1 supplente designato dal socio Provincia di Rovigo ed 1 membro effettivo designato dal socio Comune di Rovigo; iii) individuazione del percorso di uscita dalla compagine sociale dei soci Provincia, Comune, Confindustria e CCIAA attraverso l’assegnazione di beni sociali; (iv) individuazione di strumenti per il finanziamento / capitalizzazione di Cen.Ser., al fine di dotare la Società di adeguate risorse per perseguire il proprio scopo.	
	Tempistiche		
7)	Tempistiche	Si indicano di seguito le possibili tempistiche della prospettata operazione	
		entro agosto 2021	<ul style="list-style-type: none">Sottoscrizione impegni da parte dei Soci di cui ai Presupposti 5 (ii).Trasformazione di Cen.Ser. in società a responsabilità limitata;
		entro settembre 2021	<ul style="list-style-type: none">Raggiungimento di un’intesa vincolante con le banche creditrici.
		entro settembre 2021	<ul style="list-style-type: none">Sottoscrizione e versamento da parte di Auxilia dell’aumento di capitale.
		data da definire	<ul style="list-style-type: none">Uscita dalla compagine sociale dei soci Provincia, Comune, Confindustria e CCIAA dalla compagine sociale, sulla base di una perizia aggiornata del valore della Società.
	Disposizioni Finali		

9)	Natura del Term-Sheet	Il presente Term-Sheet è, per comune intendimento delle Parti, vincolante. Ciascuna Parte, con la sottoscrizione del presente Term-Sheet si impegna pertanto a perfezionare l'operazione come in esso definita e come verrà successivamente definita negli accordi e negli atti che verranno predisposti e sottoscritti dalle Parti in esecuzione del Term-Sheet stesso.
10)	Foro competente	Ogni controversia dovesse sorgere in relazione al presente Term-Sheet, alla sua esecuzione e interpretazione, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Padova.

Luogo e Data: _____

FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO

Nome: _____

Qualità: _____

Firma: _____

AUXILIA S.P.A.

Nome: _____

Qualità: _____

Firma: _____

COMUNE DI ROVIGO

Nome: _____

Qualità: _____

Firma: _____

PROVINCIA DI ROVIGO

Nome: _____

Qualità: _____

Firma: _____

CAMERA DI COMMERCIO DI VENEZIA ROVIGO

Nome: _____

Qualità: _____

Firma: _____

CONFINDUSTRIA VENEZIA AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E ROVIGO

Nome: _____

Qualità: _____

Firma: _____g