



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



il Sindaco

Ferrara, 23/10/2017



Al Presidente del Consiglio comunale

SEDE

oggetto: **proposta di delibera P.G. 95689/2017 - Adozione di variante al 1° Piano Operativo Comunale e alla classificazione acustica, ai sensi degli artt. 20 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. - emendamento**

la proposta di delibera in oggetto prevede, fra le altre cose, lo stralcio dal 1° POC vigente, per grave e persistente inerzia da parte del soggetto attuatore, del comparto "4ASPCN-03 - Nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera", comprensivo del negozio "Mercatone uno" di proprietà di CVE S.r.l..

Con note in data 03/10/2017, P.G. 116362, e in data 20/10/2017, P.G. 126416, l'Amministratore giudiziario della Società proprietaria dell'immobile ha richiesto di soprassedere all'adozione della variante in oggetto e all'applicazione delle penali previste dall'accordo sottoscritto in sede di POC in considerazione del fatto che:

- le quote dell'intero capitale sociale della CVE S.r.l. sono state oggetto in data 19/01/2017 di un provvedimento di sequestro preventivo da parte del Tribunale di Bologna, con nomina di un Amministratore giudiziario;
- la Società locataria dell'immobile, M. Business S.r.l. del gruppo Mercatone uno, dal 07/04/2015 è in stato di amministrazione straordinaria ai sensi della Legge Marzano e ha sospeso la corresponsione del canone di locazione;
- in tale situazione, CVE S.r.l. si è trovata in difficoltà finanziaria e quindi non in grado di far fronte agli impegni previsti dall'accordo sottoscritto con il Comune;
- in data 28/09/2017 i Commissari straordinari del gruppo Mercatone uno hanno comunicato di aver ricevuto 11 nuove manifestazioni di interesse per l'acquisto degli asset del gruppo e che l'obiettivo dell'Amministrazione straordinaria è di chiudere l'operazione di cessione entro la fine dell'anno;
- in base a ciò, CVE S.r.l. ritiene che nella seconda metà del 2018 la situazione dell'immobile oggetto di variante possa tornare alla normalità, con lo sblocco dei canoni di locazione, e che pertanto l'attuazione del comparto, pur in ritardo, possa essere effettuata entro la scadenza di validità del 1° POC, prevista al 07/04/2019.

In considerazione degli impedimenti di forza maggiore esposti dalla Società proprietaria e dell'opportunità di non ostacolare in alcun modo il ritorno alla normalità di un'attività commerciale di rilievo economico e occupazionale quale quella rappresentata dal negozio "Mercatone uno", si propone il seguente emendamento alla delibera in oggetto:

- 1 - al primo punto del "considerato" si sopprimano le parole "4ASPCN-03 - Nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera";
- 2 - si sopprima il secondo punto del "considerato":
  - "che la Soc. CVE S.r.l. e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 31/03/2014, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, per l'inserimento nel POC, poi approvato, del comparto



*4ASPCN-03 - Nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera; in particolare il comparto prevede la riqualificazione di una struttura commerciale esistente, a fronte dei seguenti:*

- *impegni disattesi:*
  - *cedere gratuitamente al Comune un'area in via Gramiccia destinata ad attrezzature collettive, entro il 07/10/2015;*
  - *versare un contributo di Euro 130.000,00, entro il 07/10/2016";*

3 - al quinto punto del "considerato" sia cassata la sigla "4ASPCN-03";

4 - al primo punto del "precisato" la parola "tre" sia sostituita con "due" e siano sopresse le parole "4ASPCN-03 - Nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera";

5 - al secondo punto del "precisato" la tabella sia sostituita con la seguente

	<b>POC VIGENTE</b>	<b>POC VARIANTE</b>	
<b>comparto</b>	<b>St</b>	<b>St</b>	<b>differenza</b>
18ANS-02	31.408	0	-31.408
21ANS-02	40.110	0	-40.110
<b>Totale</b>			<b>-71.518</b>

6 - al quarto punto del "precisato" la parola "tre" sia sostituita con "due" e sia cassata la sigla "4ASPCN-03";

7 - al settimo punto del "precisato" la tabella sia sostituita con la seguente

residenza - abitanti insediabili	- 240 abitanti
residenza - alloggi	- 106 alloggi
residenza - ERS	- 2 alloggi da realizzare e cedere
attrezzature e spazi collettivi	- 13.404 mq
dotazioni ecologiche	- 3.973 mq



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



8 - all'ottavo punto del "precisato la tabella sia sostituita con la seguente

		<b>RUE e POC vigenti</b>	<b>2° POC (adottato con delibera P.G. 56423/17)</b>	<b>4^ variante 1° POC</b>
Attrezzature e spazi collettivi previsti (ASC)	mq	<b>11.130.452</b>	<b>11.145.970</b>	<b>11.132.566</b>
<b>a sottrarre:</b> <i>Fabbisogno ASC per insediamenti terziari e direzionali</i>	mq	2.748.834	2.752.684	2.752.684
<i>Fabbisogno ASC per insediamenti produttivi</i>	mq	1.158.260	1.157.820	1.157.820
Dotazione ASC per insediamenti residenziali (per differenza)	mq	<b>7.223.358</b>	<b>7.235.466</b>	<b>7.222.062</b>
Totale abitanti previsti	ab	<b>168.066</b>	<b>168.146</b>	<b>167.906</b>
<b>Dotazione di ASC per abitante</b>	mq /ab	<b>43,0</b>	<b>43,0</b>	<b>43,0</b>

9 - al nono punto del "precisato" siano sopprese le seguenti parole "la struttura insediativa 5 "Quacchio, Borgo Punta", a fronte dello stralcio del comparto 4ASPCN-03, registra un decremento di complessivi mq 6.075 destinati ad attrezzature collettive";

10 - sia cassato il quarto punto del dispositivo:

- "di dare atto inoltre che, sotto il profilo contabile, la presente variante comporta minori introiti per contributi straordinari dai soggetti attuatori per euro 130.000,00 e che pertanto, in sede di approvazione definitiva della presente variante urbanistica, si terrà conto degli effetti contabili in termini di entrate per contributi straordinari e di finanziamento degli investimenti per opere pubbliche e si provvederà alla relativa variazione del DUP e del Bilancio di previsione".

Il Sindaco

Tiziano Tagliani

# CVE S.r.l.

SPETT.LE  
COMUNE DI FERRARA  
SERVIZIO UFFICIO DI PIANO

[SERVIZIOUFFICIOPIANO@CERT.COMUNE.FE.IT](mailto:SERVIZIOUFFICIOPIANO@CERT.COMUNE.FE.IT)

C.A. ING. ANTONIO BARILLARI

BOLOGNA, 3 OTTOBRE 2017

OGGETTO: VS PEC DELL' 11.08.2017\_ PIANO OPERATIVO COMUNALE – ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 31/03/2014 – COMUNICAZIONE AVVIO PROCEDIMENTO RISOLUZIONE ACCORDO E ADOZIONE VARIANTE AL POC PER STRALCIO COMPARTO ATTUATIVO

**Premesso che:**

- CVE S.r.l. ha iniziato la propria attività nel gennaio 2013, in conseguenza dell'atto di conferimento del 14 dicembre 2012 (Rep. 51588 Racc. 32585 Notaio Vincenzo Tassinari), da parte del fondo immobiliare, denominato "Mercatone Uno Property Fund" in liquidazione;
- CVE S.r.l. ha assunto la piena proprietà del complesso immobiliare sito in Ferrara, via Della Fiera e meglio identificata al Catasto Fabbricati, fg. 191 map. 62 sub. 1/4/5 e map. 123 e 124 e Catasto Terreni, fg. 191 map. 62/123/124/125;
- CVE S.r.l. in qualità di locatore ha concesso in locazione l'immobile a M. Business S.r.l. con sede in Imola, che attualmente conduce l'attività commerciale sotto insegna Mercatone Uno;
- CVE S.r.l. in data 31/03/2014 ha sottoscritto l'accordo in oggetto con il Comune di Ferrara anche al fine di inserire la proprietà immobiliare nello strumento urbanistico "POC" e consentire al conduttore dell'immobile di migliorare la propria attività ed offerta commerciale;

**considerato che:**

- M. Business S.r.l. è ora in Amministrazione Straordinaria e, d.l. 23-12-2003 n. 347 con ciò determinata difficoltà finanziarie ed economiche alla stessa CVE S.r.l.;
- CVE S.r.l. – di cui sono attualmente Amministratore giudiziario, giusta nomina del Custode giudiziario della totalità delle quote - è oggetto di PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO PREVENTIVO N. 19819/16 DEL R.G.N.R. N. 15508/16 emesso dalla Procura della Repubblica di Bologna, destinataria di informative periodiche anche sul punto;

**tutto ciò premesso e considerato:**

- anche in ragione delle attuale situazione in cui versa CVE S.r.l. e con riferimento a quanto convenuto e sottoscritto nell'accordo del 31 marzo 2014, invitiamo codesta speltabile Amministrazione in indirizzo a sospendere eventuali provvedimenti di esclusione da strumenti urbanistici, segnatamente dal POC in vigore, e di mantenere attiva e valida la scheda di comparto "4ASPCN-03", nella quale è inserita la proprietà di CVE S.r.l. né, infine, di applicare penali e/o sanzioni eventualmente previste all'art. 5, dell'Accordo.

In attesa di cortese riscontro, distinti saluti

L' Amministratore Giudiziario  
Dott. Massimo Moscatelli

CVE S.R.L.

Sede: VIA VINCENZO MONTI, 15 – 20123 MILANO (MI) – Tel. 051/273667 - Fax. 051/270343

Capitale Sociale: Euro 20.000.000 I.V.

R.E.A. MILANO N. 2109012 - COD. FISC. & P.IVA 03220701209

# CVE S.r.l.

SPETT.LE  
COMUNE DI FERRARA  
SERVIZIO UFFICIO DI PIANO

SERVIZIOUFFICIODIPIANO@CERT.COMUNE.FE.IT

C.A. ING. ANTONIO BARILLARI

BOLOGNA, 20 OTTOBRE 2017

OGGETTO: VS PEC DELL' 13.10.2017\_ PIANO OPERATIVO COMUNALE\_ ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 31/03/2014\_ COMUNICAZIONE AVVIO PROCEDIMENTO RISOLUZIONE ACCORDO E ADOZIONE VARIANTE AL POC PER STRALCIO COMPARTO ATTUATIVO\_ RICHIESTA DI SOSPENSIONE TEMPORANEA

Richiamata la richiesta CVE del 03.10.2017, premesso che:

- a) CVE S.r.l. ha iniziato la propria attività nel gennaio 2013, in conseguenza dell'atto di conferimento del 14 dicembre 2012 (Rep. 51588 Racc. 32585 Notaio Vincenzo Tassinari), da parte del fondo immobiliare, denominato "Mercatone Uno Property Fund" in liquidazione;
- b) CVE S.r.l. ha assunto la piena proprietà del complesso immobiliare sito in Ferrara, via della Fiera e meglio identificata al Catasto Fabbricati, fg. 191 map. 62 sub. 1/4/5 e map. 123 e 124 e Catasto Terreni, fg. 191 map. 62/123/124/125;
- c) CVE S.r.l. ha concesso in locazione l'immobile a M. Business S.r.l. con sede in Imola, che attualmente conduce l'attività commerciale sotto insegna "Mercatone Uno";
- d) CVE S.r.l. in data 31/03/2014 ha sottoscritto l'accordo in oggetto con il Comune di Ferrara anche al fine di inserire la proprietà immobiliare nello strumento urbanistico "POC" e consentire al conduttore dell'immobile di migliorare la propria attività ed offerta commerciale;

considerato che:

- e) in data 19/01/2017 è stato notificato a CVE S.r.l.- Provvedimento di Sequestro Preventivo delle quote rappresentative l'intero capitale sociale della società emesso il 30/12/2016 dal GIP del Tribunale di Bologna nell'ambito del procedimento penale (n.19819/16 RGNR - Mod. 21 - n.15508/16), rimandando al Pubblico Ministero per la nomina del custode ed amministratore giudiziario delle quote sottoposte a sequestro. Con Provvedimento del 13/01/2017, il dr M. Martorelli, Sostituto Procuratore presso la Procura della Repubblica di Bologna, ha nominato il dr Stefano d'Orsi, Dottore Commercialista in Bologna Custode ed Amministratore giudiziario delle quote rappresentative dell'intero capitale sociale di CVE S.r.l. In data 07/02/2017 l'Assemblea ordinaria dei soci di CVE S.r.l., preso atto delle dimissioni degli organi sociali e previa autorizzazione del Sostituto Procuratore, ha nominato Amministratore giudiziario il sottoscritto dr Massimo Moscatelli;
- f) i provvedimenti sopra marginati attengono i soci e le rispettive quote sociali mentre CVE S.r.l. allo stato gestita da una *governance* di garanzia, risulta estranea agli atti cautelari;
- g) M. Business S.r.l. ha subito nel corso degli anni difficoltà commerciali e finanziarie che si sono riverberate in CVE S.r.l. a seguito della ridotta e/o manata corresponsione dei canoni di locazione immobiliare;

CVE S.R.L.

Sede: VIA VINCENZO MONTI, 15 - 20123 MILANO (MI) - Tel. 051/273667 - Fax. 051/270943

Capitale Sociale: Euro 20.000.000 I.V.

R.E.A. MILANO N. 2109012 - COD. FISC. & P.IVA 09220701209

# CVE S.r.l.

- h) M. Business S.r.l. dal 07/04/2015 versa in stato di Amministrazione Straordinaria ex DL 23/12/2003 n. 347 (Legge Marzano) con ciò aggravando ulteriormente le difficoltà finanziarie ed economiche della stessa CVE S.r.l. avendo l'Amministrazione sospeso integralmente la corresponsione dei canoni locativi;
- i) peraltro, secondo il comunicato stampa del 28/09/2017 dei Commissari del gruppo Mercatone Uno in A.S., sono "pervenute undici nuove manifestazioni di interesse per l'acquisto degli asset di Mercatone Uno da parte di gruppi industriali italiani e stranieri .... con l'obiettivo di chiudere l'operazione di cessione entro la fine dell'anno";

ritenuto che:

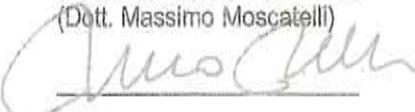
- j) in tale prospettiva, quantomeno dalla seconda metà del 2018, il nuovo conduttore che risulterà aggiudicatario delle attività commerciali condotte nell'immobile sito in Ferrara di cui alla precedente lettera b), dovrà corrispondere, secondo i contratti in vigore, i canoni di locazione oggi sospesi dall'Amministrazione straordinaria, con ciò contribuendo a riequilibrare le esigenze finanziarie di CVE S.r.l.;
- k) nel rispetto di quanto convenuto e concordato nel 1° POC, scheda d'ambito N. 4ASPCN03, CVE ritiene che nella seconda metà del 2018 si possano realizzare le condizioni perché CVE S.r.l. possa iniziare ad adempiere agli accordi in oggetto;
- l) pur nel decorso dei termini previsti dall'accordo sottoscritto il 31 marzo 2014, la fase di progettazione urbanistica attuativa e conseguente deposito presso gli Uffici comunali potrà essere effettuata entro la scadenza del PSC prevista per aprile 2019;

tutto ciò premesso e considerato:

- richiediamo a codesta rispettabile Amministrazione in indirizzo la sospensione temporanea dell'iter d'adozione della variante POC con eventuali provvedimenti di esclusione da strumenti urbanistici e di mantenere attiva e valida la scheda di comparto "4ASPCN-03", nella quale è inserita la proprietà di CVE S.r.l. né, infine, applicare penali e/o sanzioni eventualmente previste all'art. 5, dell'Accordo.

In attesa di cortese riscontro, distinti saluti.

L' Amministratore Giudiziario  
(Dott. Massimo Moscatelli)

  
**CVE S.R.L.**  
Via Vincenzo Monti n. 15  
20123 MILANO  
C.F./P.IVA 03220701209



**– Nota alla stampa – Mercatone Uno: presentato il nuovo regolamento di vendita**

- Pervenute undici nuove manifestazioni di interesse da parte di gruppi italiani e stranieri
- Obiettivo dei Commissari Straordinari è chiudere le operazioni di cessione entro fine anno

Imola, 28 settembre 2017 – A seguito della pubblicazione dell'invito a manifestare interesse in data 18 luglio 2017, i Commissari Straordinari (Stefano Coen, Ermanno Sgaravato e Vincenzo Tassinari) hanno ricevuto undici nuove manifestazioni di interesse per l'acquisto degli asset di Mercatone Uno da parte di gruppi industriali italiani e stranieri.

Le manifestazioni di interesse pervenute, tra cui diverse offerte per perimetri rilevanti anche sotto il profilo occupazionale, hanno determinato i Commissari a proporre al mercato nuove condizioni di vendita caratterizzate dalla massima flessibilità.

In vista dei prossimi incontri con gli imprenditori interessati, i Commissari Straordinari hanno presentato istanza al Mise per l'approvazione del nuovo regolamento di vendita dei complessi aziendali, con l'obiettivo di chiudere l'operazione di cessione entro la fine dell'anno.

\* \* \*

**Publicato: 28 settembre 2017 alle 19:29**