



Città di Villorba

Provincia di TREVISO

Deliberazione numero: **104**

In data: **09/06/2023**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: SECONDA VARIANTE AL PIRUEA MONDIAL. APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventitre** in questo giorno **nove** del mese di **Giugno**, alle ore 11.00, presso la sede municipale si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge.

Eseguito l'appello risultano presenti:

Componente	Presente
SOLIGO FRANCESCO	AG
BONAN GIACINTO	SI
ROSSO ELEONORA	SI
DUSSIN ALESSANDRO	SI
HAAS BARBARA	SI
BARBON EGIDIO	SI

Totale Presenti: 5

Totale assenti : 1

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, DE VIDI MICHELA.

Il Vice Sindaco, BONAN GIACINTO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Proposta di deliberazione

PREMESSO che:

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 31 del 15/07/2005, approvava il PIRUEA denominato "Mondial", finalizzato al recupero urbanistico dell'area di proprietà della ditta "Mondial Immobiliare Srl" sita a Fontane di Villorba, via Roma n. 46, catastalmente individuata al Fg. 14 mapp. 170 - 171 e 172 di superficie catastale di mq 35.487;
- il progetto prevedeva la dismissione dell'attività produttiva esistente e la costruzione di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, direzionale e commerciale di circa 80.000 mc, oltre alle relative opere di urbanizzazione ed alla realizzazione di una strada di collegamento tra via Roma e via Marconi;
- in data 7/02/2006 veniva sottoscritta presso il notaio Paolo Talice in Treviso (rep. 62822 - racc. 16803) la relativa Convenzione Urbanistica in adempimento alla quale la società Mondial nella medesima data trasferiva al Comune, con atto ai rogiti del notaio Paolo Talice in Treviso (rep. 62823 - racc. 16804) l'immobile denominato Villa Giovannina e l'area che la circonda;
- tra gli obblighi a carico della Società Mondial, la Convenzione prevedeva quello di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito nonché l'opera pubblica fuori ambito costituita dal tratto di strada compresa tra via Roma e via Marconi;
- a garanzia di tali obblighi la Società Mondial aveva sottoscritto, in data 31/01/2006, la polizza fideiussoria n. 268800055 per l'importo di € 1.214.390,00 e la polizza fideiussoria n. 268800054 per l'importo di € 863.350,00 entrambe rilasciate dall'allora Assicurazioni Generali S.p.A. (oggi Generali Italia spa);
- in data 5/10/2007 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 78/2007 e in data 18/10/2007 veniva dato inizio ai lavori; con le scadenze previste, la Società Mondial ha corrisposto al Comune la somma di complessivi € 1.460.799,73 di cui € 635.803,04 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria ed € 824.996,69 per contributo commisurato al costo di costruzione;
- la Società Mondial, dopo aver realizzato una minima parte dell'intervento progettato, non adempiva però né all'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, né all'obbligo di realizzare l'opera pubblica di cui sopra e infine, con sentenza n. 301 del 17/12/2014, veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Treviso (fallimento n. 286/2014 F);
- il Comune di Villorba in data 11/12/2014 attivava le suddette polizze fideiussorie chiedendo a Generali Italia (oltre che alla Società Mondial in solido) di procedere al pagamento delle somme di € 1.214.390,00 e di € 863.350,00; si attivava poi nei confronti del debitore principale, presentando atto d'insinuazione al passivo del Fallimento, chiedendo anche l'ammissione al passivo per complessivi € 2.077.740,00 pari agli importi corrispondenti alle opere di cui sopra rimaste inadempite, ottenendo l'ammissione della suddetta somma in via chirografaria "condizionatamente all'effettiva attuazione di quanto previsto dalla Convenzione e dal PIRUEA".
- a seguito della mancata liquidazione da parte di Generali Italia delle somme di cui si era chiesta l'escussione, il Comune depositava presso il Tribunale di Treviso due ricorsi per decreto ingiuntivo di pagamento che venivano accolti dal citato Tribunale; Generali Italia, ritenendo che il Comune non avesse diritto a percepire dette somme, proponeva opposizione a entrambi i decreti ingiuntivi, chiamando in causa il Fallimento e il soggetto coobbligato Sig. De Carlo Nerio; il Comune si costituiva in entrambi i giudizi chiedendo la conferma dei due decreti ingiuntivi citati;
- nel corso di alcuni incontri organizzati al fine di favorire una composizione bonaria delle vertenze, sono emerse posizioni contrapposte tra il Comune, Generali Italia spa e il Fallimento Mondial Immobiliare spa, ma è emersa al contempo la possibilità di addivenire ad un accordo transattivo tra le parti al fine di definire ogni controversia tra loro insorta o che potrebbe insorgere in forza della Convenzione;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 7/02/2019 è stata approvata quindi la bozza di accordo transattivo tra le parti, poi sottoscritto nella medesima data;
- l'accordo transattivo è stato poi prorogato nei termini una prima volta in data 4/02/2020 e successivamente in data 4/09/2020, così come approvato dalla Giunta Comunale rispettivamente in data 19/01/2020 con verbale n. 19 e in data 2/09/2020 con verbale n. 128;
- in base all'accordo transattivo il Fallimento si impegnava, tra l'altro, a predisporre e presentare, entro e non oltre 150 giorni dalla sottoscrizione, un'istanza (corredata di tutta la documentazione necessaria) di variante al Piruea e di modifica della Convenzione e al contempo il Comune di Villorba si obbligava a istruire il procedimento di variante al Piruea;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 172 del 16/11/2020 è stata quindi adottata la Variante n. 2 al Piruea presentata dal Fallimento in data 2.12.2020, poi trasmessa alla Regione Veneto ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (si seguito VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006
- con parere motivato n. 40 del 24/02/2021 – 4/03/2021 la Commissione VAS decideva di sottoporre a VAS la variante al Piruea;
- in data 27/5/2021 si avverava la condizione risolutiva prevista dall'articolo 7.1 lett. (F) dell'Accordo transattivo (quale modificato dall' "Atto di modifica" 4/02/2020), essendo stata celebrata l'udienza di precisazione delle conclusioni nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo n. 1437/2017 (R.G. 4462/2017), in forza del quale Generali Italia era stata condannata a pagare al Comune la somma di € 863.350,00, gli interessi come in ricorso, oltre che le spese del procedimento di ingiunzione;
- nel predetto giudizio il Tribunale di Treviso emetteva la Sentenza n. 1084/2021 del 15/06/2021 e notificata dalla cancelleria il 16/06/2021 che rigettava l'opposizione promossa da Generali Italia, dichiarando esecutivo il decreto opposto e condannando Generali Italia a rimborsare al Comune le spese di lite;
- in tale frangente risultava ancora pendente avanti il Tribunale di Treviso l'altro giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo n. 1302/2017 (R.G. 4292/2017), in forza del quale a Generali Italia era stato ingiunto di pagare al Comune la somma di € 1.214.390,00, gli interessi come da domanda, oltre che le spese del procedimento di ingiunzione;
- permanendo nelle parti la volontà di addivenire ad un accordo transattivo al fine di definire ogni controversia tra loro insorta o che sarebbe potuta insorgere in forza della Convenzione, veniva quindi approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2022) e sottoscritto (in data 14/01/2022) un nuovo accordo transattivo nel quale, per quanto qui di interesse, veniva riconfermata la volontà di procedere nell'approvazione della Variante al PIRUEA "Mondial" già adottata dalla Giunta Comunale, salvo marginali modifiche;
- in data 15/02/2022, con protocollo n. 6432, il Fallimento Mondial presentava istanza di modifica della Convenzione di Lottizzazione adottata, in ragione dei contenuti di cui al nuovo accordo transattivo;
- in data 15/09/2022, con protocolli n. 38259-38260-38261, il tecnico incaricato dal Fallimento Mondial Immobiliare spa depositava la documentazione necessaria per portare a termine la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, già avviata con lo screening su cui la Commissione Regionale per la VAS si era espressa con parere motivato n. 40 del 24/02/2021 – 4/03/2021;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 158 del 14/10/2022 veniva quindi adottata la documentazione necessaria, dando avvio alla fase di consultazione pubblica così come indicato nell'allegato A alla DGRV 545 del 9.05.2022, e successivamente, con prot. 49125 del 25/11/2022, veniva trasmessa alla Commissione Regionale per la VAS per il prosieguo della procedura;
- con parere motivato n. 62 del 27/04/2023 la Commissione Regionale per la VAS ha espresso infine parere positivo, con prescrizioni, sulla Variante al "Piruea Mondial";

Tutto ciò premesso;

RILEVATA la necessità di approvare in via definitiva la Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piruea Mondial";

VISTA la deliberazione di adozione n. 172 del 16/11/2020;

DATO ATTO che tutta la documentazione urbanistica è stata pubblicata nel sito internet istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio, a partire dal giorno 23/11/2020;

DATO ATTO che nel periodo previsto (dal 3/12/2020 al 22/12/2020) non sono pervenute opposizioni né osservazioni;

RILEVATO che ai sensi del nuovo accordo transattivo sottoscritto in data 14/01/2022 in premessa specificato:

- il Fallimento Mondial Immobiliare spa ha presentato il giorno 11/02/2022, protocollata al n. 6432 del 15/02/2022, istanza di modifica della Convenzione relativa alla Seconda Variante al Piruea nella quale ha previsto la realizzazione di opere di urbanizzazione interne per un importo non inferiore a € 1.214.390,00 oltre alla realizzazione della Rotatoria di Via Roma, allegando nuova bozza di convenzione;
- Generali Italia spa ha versato al Comune di Villorba € 1.150.000,00 finalizzati alla realizzazione della bretella di collegamento tra via Marconi e la SS 13 Pontebbana
- il Comune si è impegnato a dar corso alla costruzione della bretella di collegamento succitata;

DATO ATTO che la nuova Convenzione, allegata alla presente deliberazione, non contiene modificazioni al progetto adottato ma, rispetto al testo adottato ed esclusivamente in ragione della sottoscrizione del nuovo atto transattivo, viene aggiornata nei punti 12 e 14, con aggiunta dei punti da 15 a 22, delle premesse ed inoltre si procede a: aggiornamento degli articoli 2 (impegni assunti con accordo transattivo), 4 (impegni della ditta lottizzante), 7 (opere di urbanizzazione fuori ambito), 11 (tempi di attuazione, collaudo e consegna delle opere di viabilità fuori ambito), 14 (cessione di aree, manufatti ed impianti – servitù di uso pubblico), 16 (spese per opere, manufatti ed impianti relativi alle opere di viabilità esterne all'ambito), 18 (permessi di costruire – agibilità), 22 (validità della convenzione);

CONSIDERATO che tali aggiornamenti non comportano alcuna modificazione al progetto urbanistico e infrastrutturale e pertanto non è necessaria una nuova adozione del Piano, ma possono essere accolti in sede di approvazione del Piano stesso;

DATO ATTO che le opere di urbanizzazione primaria a scomputo ammontano, in base al progetto depositato ad € 1.495.521,92 per opere interne all'ambito ed € 421.421,15 per opere esterne (rotatoria sulla SS 13) per un totale di € 1.916.943,07;

VISTO il parere motivato n. 62 del 27/04/2023 espresso dalla Commissione Regionale VAS;

DATO ATTO che il suddetto parere prescrive che, prima dell'approvazione della Variante":

1. vada recepito quanto espressamente indicato nella "Relazione Istruttoria Tecnica Vinca n. 1/2023
2. siano corrette le imprecisioni rilevate nella documentazione di sostenibilità ambientale ("alcuni refusi derivanti probabilmente da errati inserimenti di collegamenti ipertestuali")
3. la documentazione di Variante venga aggiornata con i contenuti di cui al parere n. 62/2023 e richiamando espressamente i contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale consultati.

e che, con riferimento al predetto punto 1):

- è stato dichiarato dal progettista che l'intervento non interessa o non sottrae superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e mantiene invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate;
- sono state inserite nelle Norme Tecniche di Attuazione prescrizioni in merito all'utilizzo di sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e dalla fruizione degli spazi;
- è stato inserito nelle Norme Tecniche di Attuazione l'obbligo di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario;

che, con riferimento al punto 2), è stato rivisto e corretto il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica;

che con riferimento al punto 3), sono state inserite nelle Norme Tecniche di Attuazione idonee prescrizioni relative alla fase successiva all'approvazione e alla fase attuativa;

VISTA la documentazione presentata ai protocolli nn. 18405 e 18406 del 22/05/2023 e n. 20518 del 7/06/2023 in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel suddetto parere;

RICHIAMATI gli elaborati predisposti dallo Studio Casetta & Partners e depositati agli atti, come elencati nell'allegato "A" alla presente;

RITENUTO pertanto di approvare la Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "PIRUEA Mondial" così come adottato con precedente deliberazione n. 172 del 16/11/2020, con le sole modifiche di cui alla Convenzione (allegato "B") e recependo integralmente le prescrizioni di cui al parere motivato n. 62 VAS espresso dalla Commissione Regionale VAS in data 27/04/2023, come sopra dettagliato;

RICONOSCIUTA la propria competenza all'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 19 e 20 della legge regionale n. 11/2004, concernenti il procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano Urbanistico Attuativo;

RICHIAMATO l'art. 78 del Testo Unico degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con riferimento alla previsione sul dovere degli amministratori di "... astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";

DATO ATTO che nessun amministratore si trova nella situazione di incompatibilità sopra indicata;

VISTO lo Statuto Comunale;

Si propone alla Giunta Comunale:

1. di approvare, ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004, la Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "PIRUEA Mondial" così come adottato con precedente deliberazione n. 172 del 16/11/2020 in base agli elaborati di cui all'elenco (allegato "A"), con le modifiche alla Convenzione ed alle Norme Tecniche di Attuazione meglio dettagliate in premessa, recependo integralmente le prescrizioni di cui al parere motivato n. 62 VAS espresso dalla Commissione Regionale VAS in data 27/04/2023;
2. di dare atto che la validità del Piano viene prorogata, fissando la nuova scadenza a 10 anni dall'esecutività della presente delibera di approvazione;
3. di approvare lo schema di Convenzione, allegato "B" alla presente deliberazione;
4. di dare atto che è stato ottemperato a quanto prescritto dal parere motivato n. 62 del 27/04/2023 espresso dalla Commissione Regionale VAS, con le modalità dettagliate in premessa;
5. di dare atto che il Piano, ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004, diventa efficace 10 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio della presente deliberazione;
6. di accertare ed impegnare, in conformità al principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria allegato 4.2 al D.Lgs. n. 118/2011, l'importo degli oneri scomputati e la corrispondente acquisizione delle opere a scomputo nel bilancio di previsione finanziario determinate in € 1.495.521,92 IVA esclusa, come segue:
 - ENTRATA - titolo IV, tipologia 500, categoria 1, capitolo **2094** - annualità 2023
 - USCITA - titolo II, missione 10, programma 5, capitolo **10120** - annualità 2023;
7. di accertare ed impegnare, in conformità al principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria allegato 4.2 al D.Lgs. n. 118/2011, l'importo degli oneri perequativi e la corrispondente acquisizione delle opere a scomputo nel bilancio di previsione finanziario determinate in € 421.421,15, IVA esclusa, come segue:
 - ENTRATA - titolo IV, tipologia 300, categoria 12, capitolo **2143** - annualità 2023
 - USCITA - titolo II, missione 10, programma 5, capitolo **10121** - annualità 2023;

8. di demandare al Dirigente del Settore II – Lavori Pubblici, Impianti, Assetto e utilizzo del territorio i successivi adempimenti previsti dall'art. 20 della L.R. 11/2004, ivi compresa la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai Dirigenti dei Settori interessati, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.L. n. 174/2012 sulla proposta di deliberazione stessa;

Dopo breve discussione d'intesa sull'argomento e non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione della suddetta proposta;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

- di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale;
- di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai Dirigenti dei Settori interessati, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.L. n. 174/2012 sulla proposta di deliberazione stessa;

Dopo breve discussione d'intesa sull'argomento e non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione della suddetta proposta;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

- di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale;
- di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

Inoltre, di dichiarare, a seguito di separata votazione favorevole ed unanime, il presente provvedimento urgente e pertanto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 267**

Ufficio Proponente: **Ufficio - SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA AMBIENTE**

Oggetto: **SECONDA VARIANTE AL PIRUEA MONDIAL. APPROVAZIONE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio - SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA AMBIENTE)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 08/06/2023

Il Responsabile di Settore

Stefano Anzanello

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 08/06/2023

Responsabile del Servizio Finanziario

Elvassore Giorgia

Il presente verbale di deliberazione numero 104 in data 09/06/2023 viene letto e sottoscritto come segue:

**II VICE SINDACO
BONAN GIACINTO**

**II SEGRETARIO GENERALE
DE VIDI MICHELA**

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Villorba. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

BONAN GIACINTO in data 19/06/2023
DE VIDI MICHELA in data 16/06/2023



Città di Villorba

Provincia di TREVISO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

Numero **104** in data **09/06/2023**

Oggetto: **SECONDA VARIANTE AL PIRUEA MONDIAL. APPROVAZIONE.**

- È stata pubblicata all'Albo pretorio *on line* del Comune ininterrottamente per 15 giorni ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, dal giorno **19/06/2023** al giorno **04/07/2023**;
- è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 in data **30/06/2023**.

Villorba, 05/07/2023

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. DE VIDI MICHELA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Villorba. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

DE VIDI MICHELA in data 07/07/2023