



Città di Villorba

Provincia di TREVISO

Deliberazione numero: **142**

In data: **11/08/2025**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE TERZA VARIANTE AL PIRUEA MONDIAL

L'anno **2025** in questo giorno **11** del mese di **Agosto** , alle ore 10.00, si è riunita la Giunta Comunale in modalità videoconferenza, convocata nelle forme di legge.

Eseguito l'appello risultano presenti:

Componente	Presente
SOLIGO FRANCESCO	SI, VIDEOCONFERENZA
BONAN GIACINTO	SI, VIDEOCONFERENZA
DUSSIN ALESSANDRO	AG
HAAS BARBARA	SI, VIDEOCONFERENZA
BARBON EGIDIO	SI, VIDEOCONFERENZA
MARTELLI LISA	SI, VIDEOCONFERENZA

Totale Presenti: 5 Totale assenti: 1

Partecipa alla seduta il Segretario Generale DE VIDDI MICHELA.

Il Sindaco, SOLIGO FRANCESCO, 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 15/09/2022, 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";
- di conseguenza, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 9/06/2023 è stata approvata, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, la Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "PIRUEA Mondial" così come adottato con precedente deliberazione n. 172 del 16/11/2020 e con le modifiche alla Convenzione ed alle Norme Tecniche di Attuazione in recepimento delle prescrizioni di cui al sopra citato parere motivato VAS n. 62 del 27/11/2023;
- a seguito dell'espletamento della procedura di vendita fallimentare del compendio, è risultata aggiudicataria la società EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L. che ne è divenuta proprietaria in forza dell'atto di compravendita in data 19/12/2023, rep. n. 51191- racc. n. 21571, del Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI), registrato a Vicenza in data 21/12/2023 al n. 40164/1T e trascritto a Treviso il 21/12/2023 ai nn. 48172/34742;

- la ditta aggiudicataria EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L. in data 21/02/2024 ha inoltrato al Comune di Villorba una proposta di modifica non sostanziale della Convenzione, senza variazioni ai parametri urbanistici ed edilizi, né alla qualità e alla quantità delle opere di urbanizzazione previste;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 23/02/2024, il Comune di Villorba ha preso atto delle richieste e approvato la convenzione con le modifiche richieste;
- la società EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L. ha successivamente venduto alla società IMMOBILIARE MERCATELLI S.R.L. con atto di compravendita in data 1/03/2024, rep. n. 96395 - racc. n. 41192, del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi registrato il 05/03/2024 al n. 11790 serie 1T, parte del compendio e precisamente il fabbricato in corso di costruzione con pertinenziale area scoperta;
- la società EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L., assieme alla società IMMOBILIARE MERCATELLI S.R.L. hanno sottoscritto con il Comune di Villorba in forza dell'atto in data 1/03/2024, rep. n. 96396 - racc. 41193, del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi registrato il 05/03/2025 al n. 6378 serie IT, una nuova Convenzione Urbanistica Sostitutiva, la quale annullava e sostituiva integralmente la precedente Convenzione tra il Comune e la Società Mondial del 7/02/2006 rep. n. 62822 - racc. 16803, del Notaio Paolo Talice di Treviso, confermando gli impegni di cui Nuovo Accordo Transattivo approvato con Delibera Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2022;

Tutto ciò premesso;

RICHIAMATE la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 7/02/2019 con la quale è stata, tra l'altro, prorogata la validità del PIRUEA in parola per ulteriori 5 anni fino al 7/02/2024 e la successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 9/06/2023 che ha fissato la nuova scadenza a del PIRUEA a 10 anni dall'esecutività della deliberazione stessa e pertanto fino al 29/06/2033;

VISTA l'istanza prot. 43311 del 20/11/2024 presentata, per tramite del tecnico incaricato ing. Giancarlo Casetta, dalle società EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L. e IMMOBILIARE MERCATELLI S.R.L., in qualità di proprietarie del compendio immobiliare cui all'oggetto, finalizzata all'approvazione della TERZA variante al PIRUEA MONDIAL, relativa alle aree/immobili siti in questo Comune, via ROMA 46, ora catastalmente censiti al Foglio 14 (corrispondente alla Sezione B, Foglio 4 del Catasto Fabbricati), mappale 881 sub 1, mappale 822 sub. 1 (già destinato a Cabina elettrica di proprietà di E-distribuzione), mappale 883 sub. 1, mappale 988, mappale 1005, mappale 1021 sub. 1-2-3 (edificanda Cabina elettrica) per complessivi mq. 34.061, oltre alle aree su cui andranno a insistere le opere di urbanizzazione esterne all'ambito meglio individuate negli elaborati grafici;

VISTE le successive integrazioni pervenute dal tecnico incaricato: prot. 44195 del 26/11/2024, prot. 3788 del 31/01/2025, prot. 4588 del 5/02/2025, prot. 9017 del 10/03/2025, prot. 10401 del 20/03/2025, prot. 11585 del 28/03/2025, 16507 del 7/05/2025, prot. 18664 del 21/05/2025, prot. 25755 del 15/07/2025 e prot. 28136 del 4/08/2025;

DATO ATTO che con nota prot. 5668 del 13/02/2025 è stata indetta la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90 finalizzata all'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse Amministrazioni convocate, inclusi i Gestori di beni o servizi pubblici;

VISTA la determinazione di conclusione favorevole, con prescrizioni, della Conferenza di Servizi prot. 26463 del 18/07/2025;

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

VISTO lo schema di convenzione, come modificato d'ufficio secondo intese con la parte proponente, allegato "B" alla presente deliberazione;

DATO ATTO che la convenzione prevede a carico della Ditta Lottizzante la realizzazione di opere di urbanizzazione entro l'ambito per un importo di € 1.433.857,42 IVA esclusa - comprensivi degli oneri per il prolungamento delle reti di acquedotto e fognatura sulle vie Roma e Canova - a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari che saranno dovuti per le costruzioni edili, e opere di urbanizzazione primaria funzionali, consistenti in una rotatoria lungo via Roma - S.S. 13 e opere complementari per un importo complessivo di € 421.421,15 IVA esclusa;

CONSIDERATO che la Variante prevede la riduzione della volumetria edificabile da 88.711 mc a 61.000 mc, con conseguente iscrizione nel registro dei crediti edilizi di 27.711 mc;

RITENUTO pertanto di procedere all'adozione del Piano così come proposto, nel rispetto delle prescrizioni e condizioni contenute nei pareri degli Enti e delle Amministrazioni tutti richiamati nella citata determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi prot. 26463 del 18/07/2025;

CONSIDERATO che, con riferimento alla procedura di VAS ai sensi del DLgs 152/2006:

- la precedente Variante n. 2 al Piruea Mondial è stata sottoposta a VAS con esito favorevole;
- il Regolamento Regionale n. 3/2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, all'art. 5, comma 3, lettera c) prevede l'esclusione dalla procedura di VAS per le "modifiche di piani e programmi, già oggetto di VAS, finalizzate a incrementare le misure di tutela ambientale tra cui la riduzione del carico urbanistico e l'esclusione di aree edificabili";
- la presente Variante prevede una riduzione consistente di volumetria edificabile e del carico urbanistico, rapportato agli standard di legge;
- l'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" prevede l'effettuazione della VAS "tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni";

VISTI gli articoli 19 e 20 della legge regionale 23.04.2004 n. 11, norme per il governo del territorio, concernenti il procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano Urbanistico Attuativo;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio vigente e le sue successive varianti;

VISTO il Piano degli Interventi vigente ed in particolare la Variante n. 1 di adeguamento alla LR 50/2012, con la quale l'area in oggetto è stata classificata come "area degradata" idonea per l'insediamento di grandi strutture di vendita;

VISTE le altre norme statali e regionali in tema di urbanistica, edilizia e materie correlate;

VISTO lo Statuto Comunale;

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;

si propone alla Giunta Comunale:

1. di dare atto che la premessa costituisce parte integrante della presente deliberazione;
2. di adottare la TERZA variante al PIRUEA MONDIAL, relativa alle aree/immobili siti in questo Comune, via ROMA 46, ora catastalmente censiti al Foglio 14 (corrispondente alla Sezione B, Foglio 4 del Catasto Fabbricati), mappale 881 sub 1, mappale 822 sub. 1 (già destinato a Cabina elettrica di proprietà di E-distribuzione), mappale 883 sub. 1, mappale 988, mappale 1005, mappale 1021 sub. 1-2-3 (edificanda Cabina elettrica) per complessivi mq. 34.061, oltre alle aree su cui andranno a insistere le opere di urbanizzazione esterne all'ambito meglio individuate negli elaborati grafici;
3. di dare atto che la presente Variante non rientra nel campo di applicazione delle procedure di VAS in quanto prevede una riduzione consistente di volumetria edificabile e del carico urbanistico, rapportato agli standard di legge;
4. di dare atto che la Variante prevede la riduzione della volumetria edificabile da 88.711 mc a 61.000 mc, con conseguente iscrizione nel registro dei crediti edilizi di 27.711 mc;
5. di dare atto che la presente Variante verrà depositata a disposizione del pubblico per 10 giorni, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni e i proprietari delle aree potranno formulare opposizioni entro i successivi 20 giorni;
6. di dare atto che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul sito Web comunale, secondo le disposizioni di cui all'art. 32 della Legge 18.06.2009 n. 69 e s.m.i.

7. di dare atto che con precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 9/06/2023 è stato accertato ed impegnato, 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 determinato in € 421.421,15, IVA esclusa, come segue:
 - ENTRATA - titolo IV, tipologia 300, categoria 12, capitolo **2143** - annualità 2025
 - USCITA - titolo II, missione 10, programma 5, capitolo **10121** - annualità 2025;
8. di rettificare l'accertamento e l'impegno, in conformità al principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria allegato 4.2 al D.Lgs. n. 118/2011, relativo all'importo degli oneri scomputati e la corrispondente acquisizione delle opere a scomputo nel bilancio di previsione finanziario determinate in € 1.433.857,42 IVA esclusa, come segue:
 - ENTRATA - titolo IV, tipologia 500, categoria 1, capitolo **2094** - annualità 2025
 - USCITA - titolo II, missione 10, programma 5, capitolo **10120** - annualità 2025;

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.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 312**

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

Oggetto: **ADOZIONE TERZA VARIANTE AL PIRUEA MONDIAL**

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 07/08/2025

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 08/08/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Stefano Anzanello

Il presente verbale di deliberazione numero 142 in data 11/08/2025 viene letto e sottoscritto come segue:

II SINDACO
SOLIGO FRANCESCO

II SEGRETARIO GENERALE
DE VIDI MICHELA
