



COMUNE di LAVAGNA
Provincia di Genova

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Seduta del 29/12/2014

*TRASCRIZIONE DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE N. 74 DEL 29/12/2014, AD OGGETTO:*

OGGETTO: Fidejussioni da presentare a garanzia degli interventi edilizi ed urbanistici di edilizia residenziale, commerciale, produttiva, terziario, ecc. assoggettati a strumenti urbanistici attuativi o permesso convenzionato.

PUNTO N. 5 ALL'ORDINE DEL GIORNO: FIDEJUSSIONI DA PRESENTARE A GARANZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE, PRODUTTIVA, TERZIARIO, ECC. ASSOGGETTATI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI O PERMESSO CONVENZIONATO.

Si dà atto del rientro in aula del Cons. Rebori (ore 22:28) – Presenti n. 15.

PRESIDENTE

Anche in questo caso trattasi di una pratica di urbanistica che riprende l'agognato problema delle fideiussioni bancarie e assicurative, anche in questo caso per profili squisitamente tecnici prego il Geom. Bonicelli se vuole aggiungere qualcosa alla deliberazione in oggetto o meno.

GEOM. BONICELLI

Questa deliberazione trae il suo fondamento dalla situazione economica che stiamo vivendo. Nelle linee di mandato si era stabilito con la deliberazione 46 del 20.11.2000 di rivedere questa posizione, questa posizione che nelle precedenti deliberazioni poneva la scelta del tipo di garanzia, a esclusivo vantaggio del comune, quindi il comune sceglieva la garanzia, in tutte queste operazioni e la scelta cadeva sempre sulla bancaria per ovvi motivi. Questo fatto cosa comportava? Comporta che una parte di liquidità dell'operazione finiva immobilizzata perché la banca... forse il Cons. Caveri è molto più preparato di noi su questi argomenti, quindi tutti i privati ci pongono questo problema, ci dicono: devo fare l'operazione, se devo portarti una fideiussione da 2 miliardi, la banca per garantire questa operazione, mi blocca un determinato capitale e io l'operazione la tengo ferma e questo non è un problema da sottovalutare, perché basta che guardare il territorio comunale e vi renderete conto che non ci sono quelle grandi operazioni in atto, perché anche chi le ha provate, non parte perché ha questi problemi, quindi la richiesta dei cittadini è "mettete il cittadino al centro di questa scelta, non il comune, ponete il cittadino al centro, la legge ci consente di avere equivalenti tre tipi di garanzia: bancaria, assicurativa chiaramente di quelli autorizzati e il deposito cauzionale" la proposta di questa deliberazione che questa apertura ci era già stata data alcuni, mi pare due o tre anni fa sull'edilizia pubblica, tre anni fa avevamo già dato questa apertura dicendo: per i casi di edilizia pubblica va bene la scelta la facciamo direttamente come assicurativa, a prima richiesta etc., oggi sostanzialmente cosa diciamo, il cittadino ha questa facoltà che è la legge che gli dà, non ha più senso che noi comune, mi ci metto io, perché noi abbiamo sempre chiesto la bancaria perché dava garanzie, però oggi ricontinuare su questa linea vuole dire che mettiamo in crisi operazioni economiche in questo momento, quindi la proposta è: il cittadino sceglie,

sceglie le tre ipotesi che la legge gli dà, quindi lo Stato equipara questi tre soggetti e quindi come tale oggi diciamo lui sceglie e ci porterà quella che gli costa meno.

CONS. CAVERI

Come ricorderà certamente il Geom. Bonicelli il comune molti anni fa decise di, parliamo della fine degli anni 90 forse, propendere per la garanzia bancaria a prima richiesta senza il beneficio della preventiva escussione dopo che esperienze precedenti avevano dimostrato l'assoluta inefficacia di altre forme di garanzia. Ho capito perfettamente, poi con il Geom. Bonicelli avevo già chiarito che non importa chi emette la garanzia, l'importante è che la garanzia sia rilasciata a prima richiesta, senza il beneficio della preventiva escussione e in deroga all'Art. 1944 se non erro, del Codice Civile, questo è importante, che poi la conceda la garanzia una banca, un'assicurazione, un altro soggetto abilitato a rilasciare garanzie, poco cambia, quello che è importante è che il comune riceva una garanzia efficace, a prima richiesta significa che tu escuti immediatamente la fideiussione, quindi il garante, il quale paga 30 giorni, 20 giorni quando stabiliamo dopo che gli hai chiesto di pagare, senza entrare nel merito del negozio giuridico sottostante, quindi questo è quello che mettiamo al centro del cittadino, ma quando si tratta di queste cose, dobbiamo mettere un centro una garanzia efficace che faccia in modo che le obbligazioni che il privato assume nei confronti della pubblica amministrazione, che concede una facoltà vengano adempiute o in caso di inadempienza si possa escutere chi ha emesso la garanzia, quindi su questo siamo pienamente d'accordo, io stesso avevo dato in passato un parere favorevole, dicendo: se la garanzia a prima richiesta, senza il beneficio della preventiva escussione, lasciata in deroga all'Art. 1944 del Codice Civile va benissimo.

Riguardo a cosa succede effettivamente quando una persona, un imprenditore si rivolge a una banca per ottenere una garanzia, in realtà un imprenditore porta alla banca un progetto e dice alla banca: questo progetto vale 100, mette 80, ho bisogno di una leva finanziaria per arrivare a 100, quindi in un sistema creditizio, efficiente e liquido si valuta il progetto, se il progetto è giudicato profittevole, anzi un tempo le banche si sarebbero fregate le mani per poter sostenere un'iniziativa di un certo tipo, la realtà è cosa facciamo? Diamo dei permessi a costruire. Il settore delle costruzioni immobiliari in genere è un settore al quale il sistema creditizio in questo momento gira alla larga, inoltre se oltre a darti soldi per costruire l'edificio ti devo anche garantire gli adempimenti, le obbligazioni nei confronti della pubblica amministrazione, il tuo merito creditizio sale e di solito le banche che non hanno nessuna voglia di rilasciare garanzie bancarie a prima richiesta e questo bisogna dirlo, se proprio sono costrette a farlo, chiedono la costituzione di un collaterale, di una controgaranzia che di solito è: o titoli con uno scarto abbondante, o

addirittura una somma di denaro pari dell'importo della garanzia prestata. Quindi sono assolutamente d'accordo nello spirito di questa deliberazione, la quale peraltro ribadisce che comunque noi vogliamo quel tipo di garanzia, non importa chi la lascia, qual è l'unico rischio che il comune assume se opta per una garanzia rilasciata da un'assicurazione? Sapete che le assicurazioni si impegnano a assicurare un evento, se chi si assicura paga un premio assicurativo, nel caso in cui ha garanzia avesse una durata pluriennale, sarebbe prudente richiedere che il premio per tutta la durata della garanzia, fosse pagato anticipatamente, perché l'unico rischio che assumiamo è che chi ha richiesto la garanzia, supponiamo che dura due anni, alla scadenza del secondo anno non paga il premio, se non paga il premio questo è un caso in cui la compagnia che rilascia l'assicurazione dice: ma quello non ha pagato il premio, quindi prudenzialmente se la garanzia è di due anni o anche di più, chiedere che il pagamento del premio relativo alla fideiussione rilasciata, sia totalmente pagato anticipatamente, questo è un accorgimento.

*Riguardo alla deliberazione, tuttavia ci sono nelle premesse, questo ve lo dico come suggerimento, una serie di considerazioni che non metterei che sono vere e sono *** è vero, ma non lo metterei, perché noi secondo me nelle premesse dovremo semplicemente dire, siccome la legge prevede che le garanzie sono A, B, C e che i soggetti abilitati a rilasciare le garanzie sono le banche, le compagnie e le assicurazioni, noi decidiamo che il cittadino possa scegliere a chi rivolgersi, fermo restando che la garanzia debba avere le caratteristiche che abbiamo detto prima. Non ci convince molto quando nella parte invece del dispositivo, al punto N. 3 si dice: di adeguare gli atti convenzionali in essere, sugli atti convenzionali in essere, sarei un po' prudente, però se uno ha già... noi per un'operazione in convenzione, abbiamo già una garanzia, supponiamo bancaria e uno mi dice... dal punto di vista dell'efficacia non fa una piega... noi non possiamo procedere a una decurtazione in questo caso... questo è l'assurdo, se ho prestato una garanzia per 100... credo di avere detto chiaramente come la penso.*

CONS. LAVARELLO

Si capisce lo spirito dell'iniziativa, mi soffermo su un punto prendendo dall'intervento del Cons. Caveri che per sua professione conosce molto bene la materia, avere, se si può integrarla subito, come emendamento il discorso del premio pagato anticipatamente nel caso delle garanzie per quelle assicurative, per avere... se si può emendare...

PRESIDENTE

Sicuramente l'apporto tecnico, squisitamente tecnico – bancario del Cons. Caveri è pregevole, notavo che il Geom. Bonicelli prendeva nota di questo... conseguentemente tornando al discorso del Cons. Lavarello con il...

GEOM. BONICELLI

L'esperienza che ricordava era degli anni 90 e ci era successo proprio quel caso lì, avevamo un'assicurativa che era quella relativa all'intervento di Bordero che non avendo pagato il premio, per escutere quella fideiussione siamo andati avanti 8 anni, per sapere... quindi il caso era Bordero – Mosè, fallimento dell'Edilmare che siamo andati 9 anni perché c'era il discorso del premio, lui era fallito, non ha più pagato il premio e quindi era venuto fuori questo problema.

CONS. CAVERI

Per quanto mi riguarda non è neanche da mettere in deliberazione, abbiamo fatto un'osservazione, credo che molto banalmente se ne facciamo tesoro, poi saranno... sono gli uffici che si tutelano a questo modo... è molto banalmente quello che ho detto.

PRESIDENTE

Il Geom. Bonicelli ha preso nota di questo, assolutamente, se volete questo non è un problema, come volete voi!

CONS. GIORGI

Una curiosità perché ho visto che il Cons. Caveri è aggiornato e io no, a quale caso ti riferivi che crea questo problema nell'immediatezza?

Dico solo una precisazione non per essere diffidente, però abbiamo visto in passato che ci sono stati i funzionari di banca che hanno gestito i risparmi dei privati rilasciando ricevute su carta intestata dalla banca e hanno perso tutto, a me sono capitate imprese che hanno dato dei Durc falsi, quindi aggiungerei sempre se ritenete che nel momento in cui l'ufficio riceve la garanzia, la deve verificare immediatamente presso il garante, lo faccio come professionista, quando mi danno delle fideiussioni, chiamo la banca, l'assicurazione per verificare se veramente hanno rilasciato questa garanzia, perché potremmo anche incappare in qualcuno che dà dei fogli falsi, poi ho qualche dubbio anche io sull'aggiornamento, comunque quello che ha detto il Cons. Caveri lo condivido pienamente.

Poi c'è un aggiornamento automatico per quanto riguarda la garanzia dei lavori pubblici, le opere di urbanizzazione, qui è previsto un aggiornamento con scadenza biennale e non si può inserire già la clausola che sia automatico da parte del garante? Per evitare che uno magari la fa e poi dopo due anni non la adegua? È un dubbio che mi è venuto, poi non avrei altro.

GEOM. BONICELLI

Di solito l'adeguano il problema quest'anno è quel caso specifico perché così rilevante l'importo e così siamo quasi a scadenza della convenzione...

CONS. GIORGI

Il problema della decadenza della convenzione l'abbiamo vissuto con le cooperative degli anni 80 che le case le hanno finite, abitate, se le sono pure vendute, però le opere di urbanizzazione le hanno fatte dopo 30 anni, su questo...

GEOM. BONICELLI

Non dimentichiamo mai che quello del Cooperativa Solidarietà per quello che riguardate le opere di urbanizzazione nel tempo, non sono cose che sono venute al di fuori, ma è stata una scelta politica per salvaguardare 400 famiglie di Lavagna in quel momento storico che stavano realizzando le opere di urbanizzazione, quei tempi dilatati di quegli atti sono venuti e sono stati dati in questa sala con delle deliberazioni all'unanimità del Consiglio Comunale, questo magari il Cons. Caveri c'era e se le ricorda queste cose.

CONS. GIORGI

Va bene, magari se glielo diciamo prima che inizino a costruire, anche se sono delle famiglie, sappiamo già dove andiamo a picchiare alla fine.

GEOM. BONICELLI

Purtroppo la situazione è quella!

CONS. VACCAREZZA

*Mi riferisco al punto N. 3 che ha sollevato il collega Caveri è una domanda che faccio a Bonicelli ovviamente, quando noi diciamo: l'adeguamento automatico da parte del servizio urbanistica delle convenzioni in essere, ritengo che sia una modifica della *** intanto non può essere automatica dell'ufficio ma va in Consiglio, perché in Consiglio va approvata.*

La modifica di una convenzione urbanistica, al di là di tutte le valutazioni che possiamo fare di carattere generale, deve sottintendere un interesse pubblico, in questo caso modificando la convenzione, passando da garanzia bancaria già sottoscritta a quella assicurativa l'unico "interesse reale" ce l'ha il privato che realizza, quindi il comune deve dimostrare un interesse pubblico perché ci sono dei rischi abbastanza notevoli.

Varrebbe la pena perché se ho ben capito, l'adeguamento alla fideiussione, alla realizzazione dell'opera di urbanizzazione, quindi la riduzione dovrebbe entrare in convenzione, però visto che si deve modificare la convenzione per passare dal bancario assicurativo, varrebbe anche la pena di inserire questo ulteriore passo, perché comunque dobbiamo andare in Consiglio, non credo che ve la sentiate di farla come Giunta Comunale o con un semplice atto, la storia ci insegna che una volta ci fu una lettera di un Sindaco che procrastinò dei termini...

GEOM. BONICELLI

Deve passare per forza in Consiglio Comunale, tornerà in Consiglio Comunale la modifica della convenzione con termini diversi e ci sarà alla luce di quello che abbiamo deciso stasera, che avete deciso stasera, ci sarà che l'importo non è più quella somma, che vengono detratte le opere che hanno già realizzato, che l'importo non sarà più 2.200.000 Euro, ma sarà 200 mila Euro che possono essere garantiti, che saranno garantiti per scelta del contraente con una fideiussione assicurativa prima richiesta. Invece per quelli non ancora formalizzati, dove ci sono le deliberazioni di Giunta Comunale che hanno approvato la convenzione, per esempio il parcheggio di Cavi, la pratica conforme al Piano regolatore generale, che la Giunta Comunale aveva deciso di farla bancaria, quindi è già una deliberazione che avevate assunto ancora voi, su questa alla luce della composizione del Consiglio Comunale non verrà più in Consiglio Comunale, ma modificheremo esclusivamente la deliberazione di Giunta Comunale prima di formalizzare l'accordo...

CONS. VACCAREZZA

Questa di Giunta Comunale è evidente però la stessa Giunta Comunale avrà il problema di dire l'interesse pubblico a modificare...

GEOM. BONICELLI

L'interesse pubblico è salvaguardare il quadro economico, quello che abbiamo scritto nelle premesse perché cambiamo questa scelta? Perché io qui lo dico e qui lo nego, non ho mai voluto le fideiussioni assicurative, le accetto solo in questo momento perché a monte c'è stata una deliberazione di Consiglio Comunale ben chiara che ha detto: vogliamo mettere al centro il cittadino per rilanciare l'economia di questo paese, che è sbagliato, perché... però...

CONS. VACCAREZZA

Va bene al centro del cittadino, però dobbiamo anche stare attenti di non bruciarsi le penne di amministratori, perché poi il funzionario non ha responsabilità, gli amministratori sì, il giudice...

GEOM. BONICELLI

Su questo ho qualche dubbio, che non abbiamo la responsabilità sulla scelta...

CONS. VACCAREZZA

Però penso anche io e lo trovo anche giustissimo, però è evidente che se non riusciamo a dimostrare un interesse pubblico, che ci sia un corrispettivo per le casse comunali, quindi o di intervento o quant'altro, possa essere rischioso, quindi da trovare tutte le possibili soluzioni che consentano di, perché passando da bancaria a assicurativa è evidente

*che l'interesse è unico e secondo me è del privato, sì che garantiamo che possa fare l'intervento, garantiamo che, però l'interesse pubblico non so fino a che punto viene *** secondo la concezione di interesse pubblico in essere oggi, quindi farei queste dovute attenzioni per tranquillità di tutti, dei funzionari e anche di chi vota v'perché poi il Consiglio è corresponsabile degli atti che va a votare.*

PRESIDENTE

Ci sono dichiarazioni di voto?

CONS. MAGGI

Ci sembrava opportuno, anche dopo una dialettica e costruttiva discussione esprimere il nostro parere favorevole, tenendo conto di tutte queste osservazioni, ma ci sembra anche interessante quello che ha sempre esemplificando nel dialogo il Geom. Bonicelli, di procedere a questo riconteggio degli oneri, è un suggerimento che volevo dare, ma per fortuna, opportunamente è già stato preso in considerazione, fortunatamente quando delle opere sono già state realizzate, la fideiussione deve coprire quelle ancora necessarie per interesse pubblico e comunque credo che l'interesse pubblico veramente deve essere guardato complessivamente, pubblico vuole dire sì l'amministrazione prima di tutto che deve essere certa che ciò che delibera e assume deve essere portata a compimento, ma anche consapevole che il quadro di sviluppo della città deve essere accompagnato, accompagnato e questo mi sembra un equilibrio molto sottile ma in momenti così difficili vale la pena che ci assumiamo qualche responsabilità, credo che comunque come ci sarà come penso ci sia, il visto di legittimità a questo provvedimento, noi come consiglieri possiamo votarlo e noi lo votiamo a favore con la massima tranquillità, visto chi legittimità c'è mi sembra, vedo degli assensi generali...

PRESIDENTE

Pongo in votazione.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Esito della votazione: presenti n. 15 (assenti i Cons. Bartolini Salimbeni e Vagge), votanti n. 12, favorevoli n. 12, astenuti n. 3 (Cons. Caveri, Vaccarezza e Lavarello).

Pongo in votazione l'immediata esecutività.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Esito della votazione: presenti n. 15 (assenti i Cons. Bartolini Salimbeni e Vagge), votanti n. 12, favorevoli n. 12, astenuti n. 3 (Cons. Caveri, Vaccarezza e Lavarello).