COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

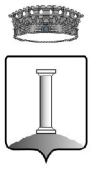
REGOLAMENTO DELLE GARANZIE NELLE CONVENZIONI URBANISTICHE

Approvato: delibera Consiglio Comunale n. 41 del 15/09/2011
esecutiva il 07/10/2011
entrato in vigore il 12/10/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Maria Cristina Amadori

INDICE

Art. 1	Forme di garanzia ammesse per le convenzioni urbanistiche	pag. 1
Art. 2	Soggetti ammessi a presentare garanzia nella forma della fideiussione	pag. 1
Art. 3	Contenuto del contratto autonomo di garanzia	pag. 1
Art. 4	Clausola di interpretazione del contratto	pag. 2
Art. 5	Garanti inottemperanti e sanzioni	pag. 2
Art. 6	Permanenza degli obblighi del garante anche in caso di novazione soggettiva (sostituzione del soggetto attuatore nella convenzione)	pag. 2
Art. 7	Clausola di buona fede, correttezza e autodeterminazione responsabile delle proprie capacità economiche, finanziarie ed organizzative	pag. 3
Art. 8	Exceptio doli generalis	pag. 3
Art. 9	Entrata in vigore	pag. 3
Art. 10	Pubblicità del Regolamento	pag. 4



Art. 1
FORME DI GARANZIA AMMESSE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE

1. Le garanzie correlate alle convenzioni urbanistiche, ove non espressamente previsto diversamente da norme di legge, sono costituite, a scelta del privato, in una delle seguenti forme che costituiscono le uniche ammesse dal Comune di Colognola ai Colli:
a) cauzione;
b) contratto autonomo di garanzia;
c) diritto reale di garanzia dell'ipoteca;
d) fideiussione.-

2. Laddove il privato si avvalga della garanzia cauzionale, lo stesso dovrà provvedere a versare la somma a titolo di garanzia presso la tesoreria comunale. La garanzia si intenderà operante solo dalla prova dell'avvenuto versamento.-

3. Laddove il privato si avvalga del contratto autonomo di garanzia, dovrà stipulare il relativo contratto esclusivamente con istituti bancari o assicurativi di primaria importanza a livello nazionale.-

4. Laddove il privato si avvalga del diritto reale di garanzia dovrà indicare il bene sul quale costituire ipoteca allegando perizia bancaria che asseveri il valore reale del bene oggetto di garanzia.-

Art. 2
SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE GARANZIA NELLA FORMA DELLA FIDEIUSSIONE

1. I soggetti che possono fungere da garanti nella garanzia prestata nella forma della fideiussione, devono essere esclusivamente istituti bancari e assicurativi di primaria importanza a livello nazionale con solida e comprovata disponibilità finanziaria.

Art. 3
CONTENUTO DEL CONTRATTO AUTONOMO DI GARANZIA

1. Il contratto autonomo di garanzia deve prevedere espressamente l'impossibilità da parte del garante di opporre eccezioni nei riguardi del rapporto principale sia prima che dopo l'avvenuto pagamento. A tal fine nel contratto dovrà essere espressamente indicato quanto segue:
"Le parti danno atto che il seguente contratto autonomo di garanzia ha come finalità quella di tenere indenne il Comune da eventuali inadempimenti del debitore principale, traslando il rischio economico sul garante, il quale è tenuto ad indennizzare il Comune nei limiti del valore complessivamente previsto nel presente contratto.-
In deroga a qualsiasi altra clausola prevista nel presente contratto, il garante si obbliga quindi a pagare entro (…) giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Colognola ai Colli, con esclusione di qualsivoglia eccezione, (sia al momento del paga-

mento che successivamente al pagamento), ivi comprese quelle sul rapporto principale ovviamente nei limiti della somma garantita pari ad euro …-
Le parti danno atto che il garante dopo aver pagato potrà agire in regresso esclusivamente nei riguardi del debitore principale".-

Art. 4
CLAUSOLA DI INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO

1. Laddove vi siano dubbi interpretativi sulle clausole negoziali le parti danno atto che dovrà privilegiarsi l'interpretazione a favore della pubblica amministrazione.-

2. A tal fine nel contratto dovrà essere espressamente indicato quanto segue:
"Laddove sorgano dubbi sull'interpretazione del contratto le parti danno atto che dovrà privilegiarsi l'interpretazione a favore della pubblica amministrazione".-

Art. 5
GARANTI INOTTEMPERANTI E SANZIONI

1. Il garante accetta espressamente che l'inutile decorso del termine fissato per la richiesta di escussione della garanzia da parte del Comune, comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali e di risarcimento dei danni, l'automatica preclusione del soggetto garante inottemperante ad offrire garanzie ulteriori in cui sia parte il Comune, da qualsiasi soggetto richieste e per un periodo di un anno dalla data di scadenza del termine di pagamento.-

2. Il garante prende altresì atto che il Comune provvederà a pubblicare all'albo pretorio e sul proprio sito istituzionale l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti per la durata di cui al primo comma del presente articolo.-

Art. 6
PERMANENZA DEGLI OBBLIGHI DEL GARANTE ANCHE IN CASO DI NOVAZIONE SOGGETTIVA (SOSTITUZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE NELLA CONVENZIONE)

1. Il garante permane obbligato nei riguardi del beneficiario a prescindere dalla novazione soggettiva del debitore principale. A tal fine sono previste due possibilità:

a) la prima consiste nell'inserire nella garanzia originaria (contratto di fideiussione o contratto autonomo di garanzia) la clausola secondo cui il garante rimane obbligato all'adempimento della sua garanzia a prescindere dalla novazione soggettiva del debitore principale. Ne consegue che in questa fattispecie il Comune di Colognola ai Colli potrà escutere la garanzia senza che il garante possa eccepire alcunchè riguardo la sostituzione del debitore principale nel rapporto convenzionale originario;
b) la seconda possibilità consiste nell'inserire nella convenzione di lottizzazione (che andrà ritualmente trascritta) una clausola che preveda che l'eventuale effetto traslativo a titolo derivativo della proprietà dei beni oggetto della convenzione, sia sospen-

sivamente condizionato alla reintestazione al nuovo acquirente della garanzia (contratto di fideiussione o contratto autonomo di garanzia) originariamente stipulata a tutela delle obbligazioni scaturenti dalla convenzione. Pertanto in questo caso l'eventuale trasferimento della proprietà sarebbe privo di effetti (rimanendo inalterati ogni obbligo e onere connesso) fino al verificarsi della condizione della reintestazione della garanzia al nuovo acquirente.-

Art. 7
CLAUSOLA DI BUONA FEDE, CORRETTEZZA E AUTODETERMINAZIONE RESPONSABILE DELLE PROPRIE CAPACITÀ ECONOMICHE, FINANZIARIE ED ORGANIZZATIVE

1. Le parti nel dare esecuzione agli obblighi scaturenti dalla convenzione devono adoperarsi in buona fede per salvaguardare l'interesse della controparte. A tal fine nella convenzione dovrà essere espressamente indicato quanto segue:
"Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, nel dare attuazione al presente accordo, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un non apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.-
La parte privata in particolare prende atto dell'importanza che assume la garanzia ovvero il deposito che dovrà prestare ai fini della corretta esecuzione delle sue obbligazioni atte a finanziare la realizzazione di opere pubbliche destinate al perseguimento di finalità di pubblico interesse, a cui per altro l'accordo stesso è finalisticamente preordinato.-
La parte privata pertanto assume gli obblighi di questo accordo nella piena consapevolezza che essa si trova in una situazione economica, finanziaria e organizzativa tale da permettergli di adempiere alle obbligazioni che ne derivano e di chiedere ed ottenere la predetta garanzia ovvero, in luogo della stessa, di poter provvedere al deposito della somma corrispondente".-

Art. 8
EXCEPTIO DOLI GENERALIS

1. Il garante può sempre eccepire l'eccezione di dolo per un eventuale escussione fraudolenta dando prova incontestabile dell'avvenuto adempimento dell'obbligazione da parte del debitore principale.

9
ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.-

Art. 10
PUBBLICITA' DEL TESTO UNICO

1. Copia del presente Regolamento, ai sensi delle leggi vigenti, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento e sarà pubblicato sul sito internet del Comune.-