



SOCIETÀ COOPERATIVA POGGIO DEI PINI

Cooperativa a mutualità prevalente

C.F. e Partita IVA: 00179610928

TEL: 070/725218 – FAX: 070/725826

Piazza Alessandro Ricchi

Lott. Poggio dei Pini – 09012 Capoterra (CA)

E-mail: segreteria@poggiodeipini.com – PEC: poggiodeipini@pec.it

Poggio dei Pini, 17 luglio 2025

Prot. n° 2515

GT/rv

A tutti Soci della Cooperativa Poggio dei Pini

Cari Soci,

prendo spunto da alcune richieste pervenute alla mia attenzione, talune anche inviate formalmente al protocollo della Società, per dare una risposta all'esigenza di chiarimenti che alcuni Soci hanno manifestato in relazione alle notizie che la stampa specialistica ha recentemente riportato sull'operatività della JSC Insurance DALLBOGG, Società con la quale la Cooperativa ha stipulato i contratti di fideiussione necessari per la sottoscrizione della convenzione di lottizzazione, e chiarire, nel contempo, in senso più generale, la posizione della ns. Cooperativa in relazione a tale profilo e ad altri comportamenti che stanno caratterizzando ormai da tempo la vita Sociale.

Rammento che allorquando si procede all'approvazione di una nuova lottizzazione, la Legge (L. n. 1150 del 17.8.1942) impone il rilascio da parte del lottizzante di una garanzia a favore del Comune per l'adempimento dell'obbligazione di realizzazione delle opere di urbanizzazione nella forma della garanzia fideiussoria da parte di una Società assicuratrice o istituto bancario a ciò abilitati.

Tale garanzia è, per l'appunto, a totale vantaggio del Comune, nel senso che frapponendo tra quest'ultimo e il soggetto lottizzante un terzo soggetto che si obbliga a pagare, senza indugio, in caso di mancata realizzazione delle citate opere di urbanizzazione entro 10 anni dalla stipula della convenzione, l'ammontare dell'importo delle opere ancora da realizzare.

In particolare, la fideiussione funziona secondo il seguente meccanismo: accertato l'eventuale inadempimento nella realizzazione delle opere alla fine dei dieci anni di vigenza della convenzione, la Società garante paga al Comune la cifra corrispondente al costo delle stesse opere ancora da realizzare e diventa a sua volta creditrice dello stesso importo nei confronti della lottizzante inadempiente, alla quale richiede immediatamente la restituzione dell'intero importo pagato al Comune.

La fideiussione, cioè, per essere chiari, diverge dall'assicurazione per danni che viene stipulata solitamente per assicurare l'auto o la propria abitazione, nella quale a fronte del pagamento di un premio da parte dell'assicurato (che viene calcolato secondo criteri statistici di probabilità di accadimento del sinistro) l'assicurazione si impegna a pagare l'intero ammontare del danno eventualmente subito dall'assicurato (es. distruzione della casa) per un importo che può essere infinitamente più alto del premio pagato dallo stesso assicurato (sempre però nei limiti del massimale garantito e al netto della franchigia).

Nella fideiussione, invece, il garante (nel ns. caso la JSC Insurance DALLBOGG) paga al garantito (nel ns. caso il Comune di Capoterra) quanto dovuto in caso di inadempimento e lo

Società iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Cagliari-Oristano al n. 00179610928 (R.E.A. CA-84737) e all'Albo Cooperative a mutualità prevalente al n. A102255. Capitale Sociale € 21.200,00 di cui € 18.684,00 versato.

Coordinate bancarie:

Banco di Sardegna (Filiale di Capoterra) – IBAN: IT56Q010154408000000010341 · BIC/Swift: BPMOIT22XXX
Banca Popolare Etica (Filiale di Sassari) – IBAN: IT88Y0501817200000017258443 · BIC/Swift: ETICIT22XXX



SOCIETÀ COOPERATIVA POGGIO DEI PINI

Cooperativa a mutualità prevalente

C.F. e Partita IVA: 00179610928

TEL: 070/725218 – FAX: 070/725826

Piazza Alessandro Ricchi

Lott. Poggio dei Pini – 09012 Capoterra (CA)

E-mail: segreteria@poggiodeipini.com – PEC: poggiodeipini@pec.it

Poggio dei Pini, 17 luglio 2025

Prot. n° 2515

GT/rv

stesso importo lo stesso garante richiede al lottizzante proprio contraente (la Cooperativa Poggio dei Pini).

La sua funzione è dunque unica e chiara. Garantire al Comune la possibilità di immediata esazione del credito.

Ed invero, qualora il fideiussore, cioè la Società garante, non pagasse al Comune l'importo richiesto, l'effetto principale sarebbe che il Comune garantito avrebbe quale proprio debitore diretto il soggetto lottizzante e non più la Società garante.

E, di converso, che il soggetto lottizzante sarebbe debitore diretto del Comune e non della Società che ha rilasciato la fideiussione. Fatto salvo, ovviamente, il diritto di richiedere a quest'ultima la restituzione del premio pagato a causa del suo inadempimento contrattuale.

*

Alla luce di tale meccanismo contrattuale, lo si ripete, imposto dalla legge ad esclusiva tutela dell'ente pubblico, è evidente che nel ns. caso, al fine di addivenire alla stipula della convenzione, per poter soddisfare il citato requisito richiesto dalla legge, il compito principale per la Cooperativa sia stato quello di reperire la migliore soluzione contrattuale -per sé e dunque per i propri Soci- che fosse, per un verso, rispettosa della normativa vigente e, per altro verso non troppo onerosa per le casse della Società con riferimento all'ammontare del premio da pagare e che non imponesse il rilascio di garanzie personali da parte dei singoli Soci.

Ebbene, tale compito non è stato di facile realizzazione.

Infatti, le maggiori compagnie assicurative nazionali -Unipol, Generali, Reale Mutua etc.....- che hanno consolidato, nel tempo, una sorta di "cartello" comportamentale che ha omologato le rispettive procedure contrattuali, richiedevano tutte, invariabilmente, il rilascio di garanzie personali da parte dei Soci oltre alla quantificazione di un premio non sostenibile per le casse Societarie.

Si precisa che tale situazione, oltre all'esigenza di provvedere a un generale riordino catastale richiesto dal Comune, ha comportato quello stallo temporale che ha causato il notevole lasso di tempo tra approvazione della variante e sottoscrizione della convenzione.

All'esito di continue ricerche, si è, comunque, riusciti a reperire nel mercato, quale contraente, la Società JSC Insurance DALLBOGG, che possiede tutti i requisiti richiesti dalla legge e vanta una fortissima presenza in Italia nel ramo cauzioni avendo stipulato polizze con tutti i maggiori enti pubblici nazionali e regionali e che si è impegnata a garantire quanto dovuto a fronte del pagamento del premio senza alcun coinvolgimento dei singoli Soci.

Per inciso, anche la redazione del testo finale della fideiussione è stato comunque oggetto di numerose e significative trattative con i vertici della Società assicuratrice.

Una volta definito il testo finale del contratto, esso è stato sottoposto al Comune di Capoterra.



SOCIETÀ COOPERATIVA POGGIO DEI PINI

Cooperativa a mutualità prevalente

C.F. e Partita IVA: 00179610928

TEL: 070/725218 – FAX: 070/725826

Piazza Alessandro Ricchi

Lott. Poggio dei Pini – 09012 Capoterra (CA)

E-mail: segreteria@poggiodeipini.com – PEC: poggiodeipini@pec.it

Poggio dei Pini, 17 luglio 2025

Prot. n° 2515

GT/rv

Il Comune, unico soggetto a favore del quale è stata stipulata la fideiussione, e dunque unico soggetto titolato ad esprimere il proprio gradimento, ha effettuato le sue verifiche ed ha tranquillamente accettato la soluzione proposta, sentendosi pienamente tutelato dalla pattuizione trilaterale.

E così si sono perfezionati i contratti di fideiussione e si è proceduto alla stipula della convenzione.

La Cooperativa ha dunque ben agito e ha tutelato al meglio i propri interessi (e dei suoi Soci).

*

Venendo ad oggi, negli ultimi giorni di giugno è stato reso noto che la JSC Insurance DALLBOGG, sia stata oggetto, in Romania, con efficacia dal 1° luglio, di un provvedimento di sospensione di tre mesi di contrattazione.

Ora, a prescindere che, per quanto sopra detto circa il meccanismo contrattuale che disciplina il contratto di fideiussione, le vicende Societarie della DALLBOGG a questo punto, avendo ormai stipulato la convenzione, quasi non costituiscono per la Cooperativa alcun problema, si conferma che, ad ogni modo, la Società si è subito informata e ha chiesto chiarimenti ai referenti Societari della Compagnia.

Ha risposto l'Amministratore della Società, che rappresenta la Compagnia di assicurazione DALLBOGG Italia e che intermedia tutti i contratti che vengono rilasciati nel territorio italiano e, con una comunicazione inviata alla Cooperativa in data 11 luglio, ci ha informati che il blocco momentaneo nel quale è incappata la Compagnia -che peraltro sarebbe in via di definizione- si è originato a seguito di problematiche inerenti tempistiche e *governance* nella gestione di alcuni sinistri auto ed ha formalmente chiarito confermato la piena e totale validità delle fidejussioni rilasciate in qualità di Garante a favore del comune di Capoterra a seguito della firma della convenzione, rilasciando apposita dichiarazione formale in tal senso **(che si allega alla presente)**.

*

Ritengo che quanto detto chiarisca tutti i dubbi del caso.

A tal proposito, comunque, mi preme ribadire, ancora una volta, che, in realtà, a convenzione ormai firmata, la vera esigenza per la Cooperativa è quella di attuare quanto ivi previsto nel miglior modo possibile. E cioè procedere alla vendita dei (numerosi) lotti già definiti che non necessitano di ulteriori urbanizzazioni, impiegare il ricavato di tali vendite per realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per la realizzazione degli ulteriori lotti previsti e, contestualmente, adempiere all'obbligo di restituzione del debito accumulato negli anni dalla Cooperativa nei confronti del Comune, secondo le modalità indicate nella stessa convenzione.

Se la Cooperativa adempirà con scrupolo e puntualità a questi incombeni non vi sarà alcun problema di operatività della fideiussione, ma semplicemente la realizzazione della convenzione con conseguente beneficio delle casse della società.

Società iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Cagliari-Oristano al n. 00179610928 (R.E.A. CA-84737) e all'Albo Cooperative a mutualità prevalente al n. A102255. Capitale Sociale € 21.200,00 di cui € 18.684,00 versato.

Coordinate bancarie:

Banco di Sardegna (Filiale di Capoterra) – IBAN: IT56Q010154408000000010341 · BIC/Swift: BPMOIT22XXX
Banca Popolare Etica (Filiale di Sassari) – IBAN: IT88Y0501817200000017258443 · BIC/Swift: ETICIT22XXX



SOCIETÀ COOPERATIVA POGGIO DEI PINI

Cooperativa a mutualità prevalente

C.F. e Partita IVA: 00179610928

TEL: 070/725218 – FAX: 070/725826

Piazza Alessandro Ricchi

Lott. Poggio dei Pini – 09012 Capoterra (CA)

E-mail: segreteria@poggiodeipini.com – PEC: poggiodeipini@pec.it

Poggio dei Pini, 17 luglio 2025

Prot. n° 2515

GT/rv

Ovviamente il futuro non è preventivabile con certezza da nessuno.

Nessuno può garantire cosa succederà veramente nei prossimi 10 anni. Ma questo attiene a quanto la Società sarà brava a rispettare ed eseguire il contenuto della convenzione, oltre che al potenziale verificarsi (o meno) di circostanze imprevedibili e non governabili, quali l'oscillazione delle condizioni di mercato, crisi finanziarie nazionali e internazionali, guerre incombenti, etc..... Ma di sicuro oggi il problema della Cooperativa Poggio dei Pini, per le ragioni già dette, non è riferibile alle sorti Societarie della DALLBOGG e ha veramente poco senso vagheggiare improbabili scenari negativi basati su una erronea valutazione giuridica degli atti sottoscritti, instillando nei Soci artificiali sensazioni di paura per quello che succederà negli anni a venire.

*

Un'ulteriore annotazione.

Gli amministratori della Società, e il sottoscritto in particolare, sono oggetto da tempo e con frequenza quotidiana, delle “raccomandazioni” con cui numerosi Soci sollecitano un intervento della Società in relazione all’effervescente scambio di corrispondenza, diretta ed indiretta, che si sta da tempo svolgendo sui Social tra varie associazioni, Soci e parenti di Soci, rappresentanti politici, privati osservatori e chi più ne ha più ne metta, in merito a situazioni, comportamenti e atti gestionali inerenti la ns. vita comunitaria.

In particolare, io ricevo pressanti e accorate richieste di intervento di puntuale “difesa” della Società in merito a tutti gli attacchi ricevuti nei post che criticano la Cooperativa e, di converso, altrettante sollecitazioni a intervenire per “prendere formalmente le distanze” dagli opposti interventi che, nell’esprimere apprezzamento per l’operato della Società, utilizzano modalità dialettiche non gradite ai destinatari degli interventi, ovvero per chiarire e ribadire in ogni momento che quegli stessi interventi di apprezzamento non rappresentano comunque la voce ufficiale della Società ma devono essere intesi come espressi a titolo personale.

Sul punto vorrei essere chiaro.

Ho sempre basato il mio comportamento personale e professionale nel rispetto del ben noto precetto secondo il quale ognuno risponde in proprio di quello che fa e di come si comporta. Non si risponde, invece, dei comportamenti altrui.

Anche in questo caso non ho intenzione di discostarmi da tale intendimento, rincorrendo dinamiche di scontro nelle quali la Cooperativa non è mai entrata.

Ritengo, piuttosto, che appare evidente come tutti gli attuali vari contendenti sui Social abbiano un forte interesse per le sorti della Cooperativa, o meglio abbiano l’esigenza di parlare dei problemi della Cooperativa in relazione al proprio particolare punto di osservazione, che è conforme all’interesse concreto da cui sono animati.

Abbiamo, ad esempio, il poggino che ritiene di avere idee positive di sviluppo della Cooperativa e ha il piacere di dividerle con gli altri, abbiamo l’uomo politico, poggino doc, che ha l’esigenza e il piacere di impiegare la propria carica ed influenza per proporre le proprie

Società iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Cagliari-Oristano al n. 00179610928 (R.E.A. CA-84737)
e all’Albo Cooperative a mutualità prevalente al n. A102255. Capitale Sociale € 21.200,00 di cui € 18.684,00 versato.

Coordinate bancarie:

Banco di Sardegna (Filiale di Capoterra) – IBAN: IT56Q010154408000000010341 · BIC/Swift: BPMOIT22XXX
Banca Popolare Etica (Filiale di Sassari) – IBAN: IT88Y0501817200000017258443 · BIC/Swift: ETICIT22XXX



SOCIETÀ COOPERATIVA POGGIO DEI PINI

Cooperativa a mutualità prevalente

C.F. e Partita IVA: 00179610928

TEL: 070/725218 – FAX: 070/725826

Piazza Alessandro Ricchi

Lott. Poggio dei Pini – 09012 Capoterra (CA)

E-mail: segreteria@poggiodeipini.com – PEC: poggiodeipini@pec.it

Poggio dei Pini, 17 luglio 2025

Prot. n° 2515

GT/rv

idee di miglioramento delle strutture di Poggio, abbiamo associazioni che ambiscono ad una legittimità istituzionale e abbiamo, infine, altri poggini -e non solo poggini- che ritengono di fare il bene della Cooperativa censurando asserite scorrettezze dei comportamenti degli amministratori, presentando -talora invero in maniera troppo disinvolta- anche denunce alle Autorità preposte, a sbandierata tutela della legalità.

C'è di tutto, insomma, nel calderone dei Social.

Ebbene, ognuno risponderà di ciò che dice e fa.

Saranno i poggini, gli elettori, le Autorità interpellate a valutare quanto viene scritto.

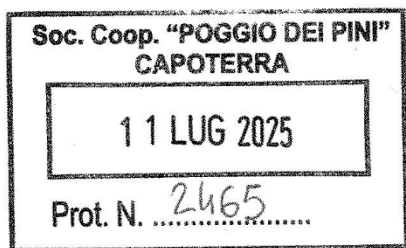
La Cooperativa non fa parte però di questo gioco.

Non si premura di chiarire i discorsi altrui, non si fa tirare per la giacca, non sponsorizza campagne elettorali, di qualunque colore esse siano, non legittima sedicenti associazioni e, soprattutto, non si fa dettare i tempi dalle sollecitazioni pretestuose di altri soggetti.

Essa continuerà, almeno sino a quando durerà il mio mandato, ad agire secondo le direttive deliberate e assunte nel rispetto di quanto deciso dagli organi statutari così come democraticamente rappresentati, avendo come obbiettivo il perseguimento delle migliori condizioni di vita possibile, indistintamente, all'interno della comunità dei propri associati (tutti i Poggini di Poggio).

Un caro saluto.

Il Presidente
Gianmarco Tivolacci



Spett.Le

SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
STRADARIO 00260
09012 CAPOTERRA (CA)

COMUNE DI CAPOTERRA
VIA CAGLIARI, 91
09012 CAPOTERRA (CA)

Roma, 07/07/2025

OGGETTO: Affidamento e sottoscrizione polizze fideiussorie oggetto di copertura assicurativa a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Piano di lottizzazione Soc. Cooperativa Poggio dei Pini – Beneficiario Comune di Capoterra.

Egregi Signori,

- ✓ facendo riferimento a quanto in oggetto dettagliato e meglio specificato nelle condizioni e termini riportate nelle garanzie fideiussorie n. 2025-055-15-000263-05-000069501/ 2025-055-15-000263-05-000069504/ 2025-055-15-000263-05-000069507/ 2025-055-15-000263-05-000069510;
- ✓ al fine di specificare la nota IVASS (allegata) in cui si comunica che la Financial Supervision Commission (FSC), Autorità di vigilanza Bulgara, ha imposto il divieto di sottoscrizione di nuovi contratti transfrontalieri, per 3 mesi a partire dal primo luglio 2025, alla **INSURANCE JSC DALLBOGG: LIFE AND HEALTH** nell'ambito della libera prestazione di servizi all'interno dello Spazio Economico Europeo, relativamente a tutti i rami di assicurazione.

La nota ha chiaramente specificato che FSC, in quanto autorità di vigilanza del paese d'origine, è in stretto contatto con DallBogg Life and Health per garantire una protezione efficace dei consumatori e un trattamento equo di tutti gli assicurati. La FSC sta inoltre lavorando alla definizione delle condizioni che DallBogg: Life and Health dovrà soddisfare affinché la restrizione venga revocata e che tutte le parti in causa stanno collaborando attivamente.

Tutto ciò premesso, considerato e preso atto,

con la presente, il sottoscritto RICCARDO DE GIOVANNI nato a Lecce il 02/05/1962, residente in Lecce Piazza Firenze n. 8 – nella sua specifica qualità di rappresentante Legale/Procuratore, tale qualificandosi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, in forza dell'atto di conferimento della procura dell'Operatore Economico ITALIAN WHOLESALE BROKER S.R.L. con sede Legale nel Corso V. Emanuele II, 20122 Milano – Partita IVA 10531900966;

Avendo intermediato per conto della Compagnia INSURANCE JSC DALLBOGG LIFE AND HEALTH con sede legale in One G.M. Dimitrov Blvd N. 1172 – SOFIA (BULGARIA), C.F. 97967620580 VAT N. BG200299615, Trade Registry Uin.200299615, Iscrizione Albo Delle Imprese IVASS N. II.01368 Del 22/01/2016, Codice ISVAP Impresa 40667, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni in data 26/06/2018;

Società Garante delle garanzie fideiussorie di cui in oggetto

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali e delle conseguenze civili e amministrative cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci e/o formazione od uso di atti falsi, avendo ricevuto pari comunicazione dalla pec Compagnia bonddallbogg@legalmail.it in data 10/07/2025:

- ✓ che la Compagnia INSURANCE JSC DALLBOGG LIFE AND HEALTH al momento dell'inizio della trattativa, al momento dell'emissione contrattuale e perfezionamento degli atti soddisfaceva i requisiti di carattere generale previsti per formulare offerte e quotazioni e che non sussistevano a proprio carico i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice, nonché le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. n. 165/2001 o di cui all'art. 35 del D.L. n. 90/2014, convertito con modificazioni dalla L. n. 114/2014, e non è mai incorsa, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- ✓ alla data odierna la piena e totale validità delle coperture sottoscritte fino alla loro naturale scadenza di polizza.

Ogni eventuale modifica, dettaglio e/o aggiornamento alla presente comunicazione, vi verranno comunicate e notificate a mezzo PEC al seguente indirizzo:

- poggiodeipini@pec.it

Vi ringraziamo per l'attenzione riservata

Distinti saluti

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Poggiodeipini', is written over a faint horizontal line.