

DISCIPLINARE TECNICO PRESTAZIONALE

(Versione 2.0)

GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER L'APPALTO DI SERVIZI FINANZIARI RELATIVI ALLA CONCESSIONE DI UN MUTUO A TASSO FISSO FINALIZZATO ALL'ESTINZIONE TOTALE DI UN MUTUO PRESENTE NEL PORTAFOGLIO DI DEBITO DELL'ASP VALLONI MARECCHIA CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA



A. S. P.
VALLONI MARECCHIA
Azienda di Servizi alla Persona

Art. 1.	PREMESSA	3
Art. 2.	OGGETTO E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL SERVIZIO	3
Art. 3.	IMPORTO STIMATO DEL SERVIZIO	3
Art. 4.	TIPOLOGIA APPALTO E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE	3
Art. 5.	CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO RICHIESTO	4
Art. 6.	GARANZIE	4
Art. 7.	ESTINZIONE ANTICIPATA	5
Art. 8.	SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO	5
Art. 9.	CAUZIONE DEFINITIVA	5
ART.10.	EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO	5
ART.11.	FORMA DEL CONTRATTO	5
ART.12.	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	5
ART.13.	RINVII	6



ART. 1 – PREMESSA

L'A.S.P. Valloni Marecchia intende valutare l'opportunità e la convenienza a procedere al rifinanziamento del mutuo attualmente aperto con Credit Agricole mediante accensione di un nuovo mutuo finalizzato all'estinzione totale del mutuo attuale con surrogazione nella garanzia ipotecaria da perfezionarsi ai sensi di legge. Il rifinanziamento riguarderà il debito residuo dell'attuale mutuo al 31.03.2022, ovvero il debito residuo alla data effettiva di stipula del nuovo contratto di mutuo qualora essa intervenga in data successiva al 31.03.2022.

ART. 2 – OGGETTO E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL SERVIZIO

L'appalto ha per oggetto la concessione di un mutuo ipotecario a tasso fisso finalizzato all'estinzione totale del mutuo attualmente in essere con Credit Agricole con surrogazione nella garanzia ipotecaria ai sensi di legge.

L'importo del mutuo è pari a € 6.123.791,46 (debito residuo del mutuo acceso presso Credit Agricole al 31.03.2022) ovvero il debito residuo dell'attuale mutuo acceso presso Credit Agricole da determinare tenuto conto della data effettiva di stipula del nuovo contratto di mutuo qualora essa intervenga in data successiva al 31/03/2022.

Il finanziamento richiesto dovrà essere erogato in un'unica soluzione con versamento su un conto corrente appositamente indicato dall'ASP al fine di estinguere l'attuale mutuo con Credit Agricole.

La durata sarà di 20 anni.

ART.3 - IMPORTO STIMATO DEL SERVIZIO

Il costo globale applicabile all'operazione non potrà essere superiore a quello determinato ai sensi della Determina del Dipartimento del Tesoro – Direzione seconda del 02/12/2021 ID:4241775.

Ai sensi della predetta Determina il costo globale annuo dei mutui, da stipulare a tasso fisso, non può essere superiore, per i mutui fino a 20 anni, all'Interest rate Swap (IRS) 12 anni + 1,15%. **Pertanto il valore dello spread posto a base di gara, su cui effettuare il ribasso, sarà 1,151%.**

L'effettivo piano di ammortamento del finanziamento che dovrà essere allegato al contratto di mutuo sarà risultante dal valore dello spread offerto in sede di gara dall'aggiudicatario (comunque **inferiore al valore posto a base di gara pari al 1,151%**) da aggiungere all'IRS 12 anni rilevato alla data dell'ultimo giorno lavorativo bancario precedente del giorno fissato per la presentazione delle offerte indicato sul "Sole 24 ore".

L'importo stimato del servizio calcolato con le modalità indicate nella "Relazione progettuale tecnico illustrativa" è pari a € 878.249,23.

Il tasso d'interesse fisso sopra citato è onnicomprensivo e comprende gli interessi, i premi, gli oneri accessori, tutte le spese, gli onorari, le commissioni, l'imposta di registro ed ogni altro tipo di remunerazione, comunque denominata per tutta la durata del mutuo. Non è pertanto riconosciuta alcuna altra remunerazione del servizio offerto, le spese relative all'istruttoria, qualsiasi altra spesa inerente la gestione del mutuo e le spese per ogni servizio accessorio richiesto durante la vita dell'operazione, comprese le spese contrattuali, saranno a completo carico della banca mutuante, l'offerente è pertanto tenuto a ricomprendere tutti gli oneri del servizio nella formulazione dello spread offerto.

ART. 4 - TIPOLOGIA APPALTO E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE



A. S. P. VALLONI MARECCHIA

Azienda di Servizi alla Persona

Tale procedura riguarda un "appalto escluso", in quanto, ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera f) del D.Lgs 50/2016 le disposizioni del "Codice degli appalti" non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi "concernenti i prestiti, a prescindere dal fatto che siano correlati all'emissione, alla vendita, all'acquisto o al trasferimento di titoli o di altri strumenti finanziari".

A fronte dell'esclusione dalle disposizioni del Codice degli appalti per tutti i contratti "...concernenti i prestiti..." rimane tuttavia la necessità per le P.A., ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 50/2016, di garantire il rispetto dei principi di "economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica".

Eventuali richiami al D.Lgs. 50/2016 nel presente disciplinare devono essere considerati «per analogia».

In particolare, nell'ambito della procedura di gara, non trovano alcuna applicazione l'art. 95 comma 10), l'art. 97 (offerte anormalmente basse) e l'art. 105 (subappalto) del Codice.

L'affidamento del servizio avverrà con gara ad evidenza pubblica sopra soglia in ambito UE, mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50, adottando, trattandosi di un servizio con caratteristiche standardizzate e condizioni definite dal mercato, il criterio di aggiudicazione del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4 del D.Lgs 50/2016, individuato come spread (in punti percentuali) da aggiungere all'Interest Rate Swap (IRS).

ART. 5 – CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO RICHIESTO

<u>Tipologia</u>	Mutuo ipotecario;
<u>Importo del mutuo:</u>	Euro 6.123.791,46 (ovvero il debito residuo dell'attuale mutuo acceso presso Credit Agricole da determinare tenuto conto della data effettiva di stipula del nuovo contratto di mutuo qualora esso intervenga in data successiva al 31/03/2022);
<u>Durata:</u>	La durata è di 20 anni;
<u>Rate</u>	Costanti semestrali;
<u>Tipo di ammortamento:</u>	Francese con quote capitali crescenti;
<u>Interessi ammortamento:</u>	A tasso fisso, semestrali posticipati.
<u>Tasso di interesse:</u>	Il tasso di interesse nominale fisso, con base di calcolo 30/360 sarà determinato ai sensi del sopra citato art. 3.
<u>Spese di istruttoria:</u>	Non previste. Ai sensi del precedente art. 3, la Banca deve tenere conto di tutti gli oneri a suo carico nella formulazione dello spread, unico parametro dell'offerta economica, che pertanto costituisce l'unica forma di remunerazione del servizio finanziario posto in appalto.
<u>Covenants:</u>	non ammessi.

ART. 6 - GARANZIE

L'ASP Valloni Marecchia a garanzia del rimborso del capitale mutuato, del pagamento dei relativi interessi e di ogni onere e spesa accessoria nonché a garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo ha concesso a favore della banca Ipoteca di primo grado, senza concorrenti pari grado, sul Fabbicato urbano sito a Rimini in Corso D'Augusto denominato "Palazzo Valloni" sede del cinema Fulgor per l'importo di € 10.500.000,00 (diecimilionicinquecentomila). Ipoteca iscritta a Rimini il 28/02/2012 art. 466, che verrà surrogata al nuovo istituto mutuante.

A ulteriore garanzia del rimborso del capitale mutuato e del pagamento dei relativi interessi, in caso di aggiudicazione da parte di un istituto bancario diverso da Banca CARIM/Cassa di Risparmio di Rimini (ora Crédit agricole), verrà richiesta al Comune di Rimini la modifica del contratto di "Costituzione di proprietà superficaria a titolo oneroso" sul Fabbicato sito a Rimini denominato "Palazzo Valloni" stipulato fra ASP Casa Valloni (ora



A. S. P. VALLONI MARECCHIA

Azienda di Servizi alla Persona

ASP Valloni Marecchia) e Comune di Rimini con Atto Notarile del 29/03/2016 Rep. 37448 sostituendo, ovunque ricorra, l'espressione "Banca Carim" o "Cassa di Risparmio di Rimini" con "Crédit Agricole ovvero altro istituto bancario aggiudicatario di gara relativa al mutuo inerente la ristrutturazione del fabbricato denominato Palazzo Valloni" e di confermare tutte le altre disposizioni del Contratto di "Costituzione di proprietà superficiaria a titolo oneroso".

ART. 7 – ESTINZIONE ANTICIPATA

L'ASP ha la facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo stipulato con preavviso da concordarsi fra le parti ed in corrispondenza della scadenza di una rata senza l'applicazione di alcuna penale, indennizzo o spesa a carico dell'ASP.

L'estinzione anticipata parziale comporta la riduzione proporzionale dell'importo delle rate residue e non incide sulla durata dell'operazione così come originariamente pattuita.

ART. 8 – SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

Data la particolarità della prestazione richiesta non è consentito ricorrere al subappalto del presente servizio. Ai sensi dell'art. 105 del Decreto Legislativo 50/16 è vietata la cessione del contratto.

ART.9 – CAUZIONE DEFINITIVA

Attesa la natura del servizio non è richiesta alcuna garanzia definitiva per la sottoscrizione del contratto di mutuo. E' prevista una garanzia provvisoria per la partecipazione alla gara relativamente alla quale si rimanda al "Disciplinare di gara".

ART.10 – EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO

L'erogazione dell'importo complessivo di Euro 6.123.791,46 (ovvero il debito residuo dell'attuale mutuo acceso presso Credit Agricole da determinare tenuto conto della data effettiva di stipula del nuovo contratto di mutuo qualora esso intervenga in data successiva al 31/03/2022) dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

ART.11 - FORMA DEL CONTRATTO

Il testo del contratto verrà concordato con l'aggiudicatario fermi restando i requisiti inderogabili previsti nel presente Disciplinare Tecnico prestazionale.

Al contratto di mutuo saranno allegati e ne formeranno, a tutti gli effetti, parti integranti e sostanziali il presente Disciplinare tecnico prestazionale e il piano di ammortamento del mutuo.

Non è previsto uno schema standard di contratto e si farà ricorso ai contratti di prassi per mutuo ipotecario, restando esclusa ogni pattuizione che preveda maggiori oneri in capo all'ASP o la concessione di maggiori garanzie oltre a quelle indicate all'art.6.

Non saranno accettate condizioni contrattuali anche indirettamente peggiorative rispetto ai criteri del presente Disciplinare tecnico prestazionale.

Il contratto di mutuo verrà firmato dal Legale rappresentante dell'ASP e perfezionato sotto forma di atto pubblico a cura del Notaio individuato dall'aggiudicatario che sosterrà le relative spese.

ART. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO



A. S. P.
VALLONI MARECCHIA

Azienda di Servizi alla Persona

L'ASP può risolvere il contratto nei casi previsti dall'art. 108 del D.Lgs 50/2016.

L'ASP si riserva di inoltre di risolvere i contratto:

- 1) quando la Banca si renda responsabile di frode e grave inadempienza nella gestione del contratto;
- 2) quando la Banca ceda, a qualsiasi titolo, il contratto fatto salvo quanto previsto dall'art.106, comma 1 lett.d) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.
- 3) quando la Banca perda anche uno solo dei requisiti di onorabilità o di idoneità professionale, anche in virtù di norme sopravvenute, per l'esecuzione del contratto.

In caso di risoluzione per colpa della Banca, l'Asp agirà per il risarcimento di ogni danno diretto ed indiretto sopportato.

ART. 13 RINVII

Per ogni altra norma non espressamente dichiarata o contenuta nel presente Disciplinare tecnico prestazionale o negli altri documenti della procedura di gara, valgono le norme del Codice Civile.