

**CONVENZIONE QUADRO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI PER L'ACQUISTO
DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PIANO DI DISMISSIONE DEL
COMUNE DI NAPOLI**

L'anno ***** il giorno ***del mese di ***** in Napoli,

TRA

Il Comune di Napoli (di seguito chiamato anche "Amministrazione"), codice fiscale n. 80014890638 rappresentato dal Dirigente del Servizio Patrimonio, Dott. GIOVANNI Annunziata

E

Banca***** (di seguito Banca)....

PREMESSO

- Che il Comune di Napoli, con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 14/04/2003, ha dato avvio ad un progressivo processo di alienazione del proprio patrimonio immobiliare;
- Che con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 11/03/2004 sono stati approvati gli indirizzi, i criteri e le modalità operative di attuazione del Piano di Dismissione che ha individuato i beni patrimoniale disponibili di proprietà comunale non necessari per le finalità istituzionale dell'Ente e pertanto alienabili;
- Che al fine di consentire l'attuazione di detto programma di alienazione, il Comune di Napoli ha ritenuto utile convenire con Istituti di Credito, interessati all'operazione, condizioni e termini più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato libero per facilitare l'assunzione e la concessione di mutui di credito fondiario ex art.38 TUB per l'acquisto di unità immobiliari residenziali o ad uso diverso dall'abitazione, definendo all'uopo una convenzione tipo che tenga conto degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale;
- Che ciò consentirà di fornire agli acquirenti la possibilità di scegliere, in base alle proprie esigenze, a quale Istituto di Credito rivolgersi per l'erogazione del relativo finanziamento;
- Che tra il Comune di Napoli e l'ABI Campania è stata stipulata apposita Convenzione contenente tutti gli estremi generali della presente convenzione quadro;
- Che la Banca, dunque, manifestando il proprio interesse a partecipare all'iniziativa e la propria disponibilità a stipulare con l'Amministrazione la presente convenzione, ha formulato la propria proposta, con ciò impegnandosi al rispetto delle condizioni in essa contenute.

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le parti così come sopra individuate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

Assunzione delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2

Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la concessione di mutui, da parte della Banca, agli acquirenti degli immobili posti in vendita dall'Amministrazione, con il supporto operativo della società pro tempore gestrice del patrimonio in dismissioni ai sensi della procedura di vendita disciplinata dal piano di dismissioni di cui in premessa, al fine di consentire agli stessi di fruire di condizioni di maggior favore e procedere in modo omogeneo ed uniforme all'acquisto degli immobili.

ARTICOLO 3

Obblighi a carico della parti

Le parti si impegnano a provvedere alla più ampia diffusione dei contenuti della presente convenzione, nei confronti di tutti gli aspiranti acquirenti.

L'Amministrazione, per il tramite della Società che pro tempore gestisce il patrimonio in dismissione del Comune di Napoli, in aggiunta a quanto sopra esposto è impegnata alla vigilanza circa il rispetto delle condizioni di cui alla presente convenzione

La Banca, come più specificatamente descritto nell'articolo che segue, si impegna a riservare la massima attenzione a tutte le domande di mutuo presentate alla Banca stessa dagli aventi diritto e a rispettare i modi, tempi e condizioni di cui alla lettera allegata sub A, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 4

Modalità e condizioni

Le richieste di mutuo dovranno essere presentate dagli aventi diritto presso la Banca mediante compilazione di apposito modulo di domanda che verrà fornito dalla Banca stessa alla clientela. Resta inteso che la valutazione del merito creditizio e la decisione di concedere o meno il mutuo, sono di esclusiva competenza della Banca stessa.

In tal senso la Banca provvederà tramite i propri competenti organi deliberanti all'osservanza dei limiti di importo e tutti gli altri limiti imposti dalla legislazione bancaria

pro tempore vigente e dalla normativa interna della Banca stessa. Pertanto l'eventuale delibera di concessione del mutuo, verrà assunta dalla Banca con le modalità, i termini ed i limiti che la Banca stessa determinerà a suo insindacabile giudizio, fermo restando le intese sancite nella presente convenzione e nei relativi allegati.

ARTICOLO 5

Istruttoria della banca

L'istruttoria della Banca sulle singole richieste di finanziamento dovrà essere improntata, salvo ovviamente quanto più dettagliatamente previsto nel documento Allegato sub.A, ai seguenti criteri generali:

- 1) essere caratterizzata dalla massima snellezza operativa;
- 2) il valore di stima degli immobili da alienare sarà quello determinato ai sensi dell'art 3, comma 3 del Regolamento del Comune di Napoli per l'alienazione dei beni patrimoniali disponibili approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 dell'11/03/2004 (*“ il valore di stima degli immobili da alienare verrà calcolato con riferimento ai correnti valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze e sarà approvato in via definitiva dal Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Napoli”*), così congruito dalla Agenzia del Demanio approvato dalla Giunta Comunale. Detto valore sarà comunicato dall'Amministrazione, per il tramite della Società che pro tempore gestisce il patrimonio in dismissione del Comune di Napoli, agli acquirenti e alla Banca;
- 3) le banche potranno concedere finanziamenti di credito fondiario per un ammontare massimo pari all'80% del valore dei beni immobili ipotecati. Il limite dell'80% potrà essere elevato fino al 100 per cento in presenza di garanzie integrative offerte dal cliente così come individuate dalle “Istruzioni di Vigilanza per le Banche” emesse dalla Banca d'Italia;
- 4) la banca, a suo insindacabile giudizio, potrà accettare una dichiarazione dell'Amministrazione che attesterà, in alternativa alla consegna dei relativi documenti, la proprietà, il diritto sul bene e la sua regolarità amministrativo-urbanistica
- 5) la redazione delle relazioni notarili preliminari potrà avvenire anche per interi fabbricati ed a cura di un notaio diverso dallo stipulante;
- 6) l'istruttoria sulla richiesta di mutuo dovrà essere esente da ogni spesa, così come precisato nell'Allegato A;

- 7) prevedere un intervallo massimo di 25 gg. tra l'inoltro della documentazione completa necessaria e la deliberazione del finanziamento da parte della Banca, salvo giustificati motivi di ritardo;
- 8) assicurare la trasmissione al notaio rogante, che di volta in volta sarà comunicato dall'Amministrazione per il tramite della Società che pro tempore gestisce il patrimonio in dismissione del Comune di Napoli, dei dati relativi al mutuo e necessari alla stesura dell'atto di iscrizione di ipoteca e del contratto (comprese le condizioni economiche da allegare al mutuo stesso) in tempo utile, e comunque almeno cinque giorni prima della data fissata per il rogito.

ARTICOLO 6

Tasso del mutuo

I mutui potranno avere una durata minima di 5 anni e massima di 30 anni. Potranno essere a tasso fisso o a tasso variabile. Il parametro di indicizzazione sarà per i mutui a tasso fisso l'EuroIrs pari periodo e per i mutui a tasso variabile, a scelta del cliente, l'Euribor a un mese base 360 o l'MRO (main refinancing operations) fissato dalla Banca Centrale Europea. Sia per i mutui a tasso fisso che per i mutui a tasso variabile, la banca comunicherà al Comune e alla Società ad inizio di ogni semestre solare lo spread relativo a ciascun parametro che sarà applicato ai mutui stipulati nel semestre.

Lo spread relativo a ciascun parametro dovrà essere inferiore di almeno il 15% a quello applicato "pro tempore" alla clientela ordinaria a valere sullo stesso parametro.

ARTICOLO 7

Tasso di mora

Il tasso complessivo da applicare in caso di mora a tutti i contratti sarà quello "pro tempore" vigente per detta tipologia di finanziamento.

ARTICOLO 8

Assicurazioni obbligatorie

I contratti di mutuo dovranno prevedere, a carico del mutuatario, l'obbligatorietà della stipula di una polizza assicurativa per la durata dell'ammortamento contro i danni in caso di incendio e/o perimento del fabbricato. La polizza, stipulata con una primaria Società di Assicurazione operante su tutto il territorio nazionale, dovrà essere vincolata a favore della Banca erogante, con formula di vincolo di suo gradimento.

ARTICOLO 9

Spese

Le spese di istruttoria in nessun caso potranno essere addebitate al richiedente.

Le spese per l'iscrizione ipotecaria, quelle per eventuali successive annotazioni e quelle per eventuali rinnovazioni, nonché quelle relative alla stipula del contratto di mutuo, sulla base delle parcelle predefinite con il Consigli del Notariato di Napoli, tenuto conto delle agevolazioni di Legge vigenti, saranno a carico dei mutuatari.

L'Amministrazione potrà definire, d'accordo con il Consiglio del Notariato di Napoli, le condizioni base relativamente agli onorari e tariffe notarili da applicare, in conformità alla normativa vigente. alcuna eccezione o riserva potrà essere sollevata dalla Banca in merito ai nominativi selezionati e alle condizioni definite.

Il costo relativo all'imposta sostitutiva, nella misura prevista dalla Legge, sarà trattenuta dalla Banca a titolo di rivalsa, al momento dell'erogazione del mutuo.

Qualora il mutuatario sia una impresa e faccia richiesta di rimborso anticipato (totale o parziale) del mutuo, la banca potrà applicare una "penale" sul capitale anticipatamente rimborsato nella misura massima dell'1%.

ARTICOLO 10

Assistenza clienti

La Banca, con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna, tra l'altro, a:

- 1) fornire gratuitamente assistenza e orientamento ai fini della scelta del contratto di mutuo (durata, tipo di tasso, parametro di riferimento) a favore dei clienti;
- 2) agevolare al massimo lo snellimento delle procedure inerenti il contratto di mutuo;
- 3) agevolare la clientela nella comprensione dei termini e condizioni del mutuo, a mezzo di propri funzionari all'uopo delegati;
- 4) consentire ai conduttori mutuatari di monitorare, nella maniera più trasparente, l'evoluzione del rapporto di finanziamento ;
- 5) rispettare i tempi e le modalità convenuti.

ARTICOLO 11

Riserva della Banca

La valutazione del merito creditizio e la decisione di concedere o meno il mutuo, sono di esclusiva competenza della Banca stessa.

Della sua decisione di non concedere il mutuo, la Banca sarà tenuta ad informare il cliente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda di mutuo, completa di tutta la documentazione richiesta dalla banca.

Eventuali garanzie accessorie (es. fideiussione) potranno essere accolte dalla Banca, ad esclusivo rafforzamento della solvibilità del debitore. È espressamente esclusa qualsivoglia solidarietà da parte dell'Amministrazione e della Società con il mutuatario e con i suoi danti causa.

ARTICOLO 12

Foro competente

La soluzione di ogni controversia dipendente dall'interpretazione o dall'esecuzione della presente convenzione sarà di competenza del Foro di Napoli.

ARTICOLO 13

Durata

La convenzione avrà durata triennale a partire dalla data di sottoscrizione della medesima e potrà essere rinnovata alle medesime condizioni, d'intesa tra le parti.

Essa non comporta alcun obbligo o garanzia di minimi di adesione, restando facultati gli acquirenti ad aderirvi o meno, a loro insindacabile giudizio.

ARTICOLO 14

Recesso

Le parti si riservano la facoltà di recedere dalla presente convenzione in qualsiasi momento con la raccomandata A/R, con preavviso di almeno tre mesi per giusta causa.

ARTICOLO 15

Oneri fiscali

Questa convenzione viene redatta in tre originali. Gli eventuali oneri e spese di registrazione cederanno a carico della parte inadempiente.

ARTICOLO 16

Norma finale

Le parti espressamente convengono che la presente convenzione non costituisce un contratto di mandato di credito e la sua interpretazione non potrà essere in alcun modo ricondotta alla disciplina di cui agli artt. 1958 e segg. del Cod. Civ.

In caso di discordanza tra quanto riportato nella presente convenzione e le condizioni di cui alla lettera Allegato sub. A al presente atto, prevarrà quest'ultima.

Per tutto quanto concerne dati, informazioni, ecc, attinenti alla persona dei singoli inquilini richiedenti il finanziamento, si fa espresso richiamo alle norme a tutela della privacy ed a quelle sul segreto bancario.

Allegato A alla “CONVENZIONE QUADRO PER LA CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI DI CREDITO FONDIARIO” finalizzati all’acquisto di unità immobiliari di cui al “Piano di Dismissione del Patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Napoli”

Lo schema di seguito riportato, giova precisarlo, rappresenta lo standard unico di riferimento per gli acquirenti che sceglieranno di operare con le “banche convenzionate” ed è stato predisposto considerato le condizioni attuali del mercato creditizio nonché le condizioni operative dell’operazione.

La tabella di seguito esposta sintetizza le condizioni economiche riportate nella convenzione citata.

Tasso Variabile – rata mensile	Parametro indicizzazione tasso	Percentuale di spread in riduzione rispetto alla clientela ordinaria
Mutuo di durata pari a 5 anni	Euribor 1 mese base 360 MRO - BCE	
Mutuo di durata pari a 10 anni	Euribor 1 mese base 360 MRO - BCE	
Mutuo di durata pari a 15 anni	Euribor 1 mese base 360 MRO - BCE	
Mutuo di durata pari a 20 anni	Euribor 1 mese base 360 MRO - BCE	
Mutuo di durata pari a 25 anni *	Euribor 1 mese base 360 MRO - BCE	
Mutuo di durata pari a 30 anni *	Euribor 1 mese base 360 MRO - BCE	

*** per le banche che prevedono tale durata**

Tasso fisso – rata mensile	Parametro indicizzazione tasso	Percentuale di spread in riduzione rispetto alla clientela ordinaria
Mutuo di durata pari a 5 anni	Euroirs Pari periodo	
Mutuo di durata pari a 10 anni	Euroirs Pari periodo	
Mutuo di durata pari a 15 anni	Euroirs Pari periodo	
Mutuo di durata pari a 20 anni	Euroirs Pari periodo	
Mutuo di durata pari a 25 anni *	Euroirs Pari periodo	
Mutuo di durata pari a 30 anni *	Euroirs Pari periodo	

*** per le banche che prevedono tale durata**

Altre condizioni	
Spese istruttoria	nessuna
Tasso di mora	
Spese notaio	A cura del richiedente