



Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821
www.nausicaacarrara.it
nausicaa@pec.nausicaacarrara.it

CAPITOLATO TECNICO

PROCEDURA APERTA PER LA STIPULA DI N.2 CONTRATTI DI MUTUO IPOTECARIO

1

Carrara, 4 settembre 2023

Il Responsabile dei Servizi Finanziari
Dott. Michel Donati





Art. 1 – OGGETTO

L'appalto ha per oggetto i seguenti servizi finanziari, suddivisi in due lotti:

- Lotto 1: erogazione di un **mutuo ipotecario durata 15 anni** dell'importo complessivo linea di € **2.870.000,00 (due milioni ottocento settanta mila/00)**.
- Lotto 2: erogazione di un **mutuo ipotecario durata 15 anni** dell'importo complessivo linea di € **2.500.000,00 (due milioni cinquecento mila/00)**.

DESCRIZIONE LOTTO 1

ART. 2 – DESTINAZIONE DEI FONDI

La società ha intenzione di utilizzare i fondi messi a disposizione come segue:

- a) Acquisto di parte del compendio immobiliare di proprietà di Internazionale Marmi e Macchine CarraraFiere SpA, con effettuazione di opere di sistemazione interna.
- b) Opere di efficientamento energetico su detto compendio.

L'erogazione del mutuo potrà avvenire successivamente alla stipula del contratto di acquisto dell'immobile suddetto. In base agli accordi sottoscritti, la parte acquirente è impegnata al pagamento dilazionato del prezzo di acquisto in favore della società venditrice con le seguenti modalità:

- a) il primo acconto della misura di euro 500.000 da erogarsi entro il 30/09/2023;
- b) il secondo della misura di euro 400.000 da erogarsi entro il 31/12/2023;
- c) il terzo della misura di euro 900.000 da erogarsi entro il 30/04/2024;
- d) il quarto a saldo entro il 31/07/2024.

2

ART. 3 - CONDIZIONI

Tasso di riferimento dell'offerta:

- Tasso variabile: (Euribor) 1 mese aumentato dello spread nella misura offerta in sede di gara. L'Euribor dovrà essere rilevato il giorno precedente la stipula del contratto e diffuso sui principali canali telematici e di norma pubblicato sul Sole 24 ore.
- L'offerta dovrà contenere anche l'indicazione dello spread richiesto per l'applicazione di un tasso massimo (cap) al tasso di interesse complessivo applicato (euribor 1 mese+ spread offerto), pari al 6%, che non potrà mai essere superato per l'intera durata del contratto.

Tale spread offerto non verrà considerato ai fini dell'aggiudicazione della presente gara, ma sarà facoltà della stazione appaltante di valutare l'introduzione, in qualunque momento successivo all'aggiudicazione all'Istituto vincitore, di una clausola contrattuale che preveda l'applicabilità di detto tasso massimo (cap) nella misura sopra determinata e alle condizioni definite nell'offerta presentata, la quale, tuttavia, potrà essere oggetto di riformulazione da parte dell'Istituto aggiudicatario.

Durata: anni 15 comprensivo di preammortamento.



Preammortamento: previsto con durata massima 12 mesi dalla stipula contrattuale.

Periodicità del rimborso: rate mensili posticipate.

Clausola estinzione anticipata: è data facoltà alla stazione appaltante di estinguere anticipatamente il mutuo, parzialmente o totalmente, senza corrispondere alcun onere all'istituto, salvo il riconoscimento, a partire dal quarto anno successivo alla data della prima rata mensile di rimborso del finanziamento, di un onere pari all'1% (uno) dell'importo del capitale rimborsato anticipatamente.

Validità dell'offerta ed erogazione delle somme:

- L'offerta dovrà avere validità 120 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.
- Sulle somme che dovessero essere erogate anteriormente alla data di inizio dell'ammortamento saranno pagati interessi di preammortamento.
- L'erogazione dell'importo totale del mutuo dovrà avvenire al massimo entro 10 giorni dalla comunicazione della formale aggiudicazione della gara.

Altri oneri a carico della stazione appaltante:

- a) il costo di istruttoria comprensivo dell'eventuale perizia richiesta dall'istituto partecipante e ogni altro onere necessario all'erogazione viene predeterminato nella misura di Euro 1.500,00 (millecinquecento\00);
- b) verrà riconosciuto l'importo fisso di € 100 (cento/00) annuali per tutta la durata del contratto, a copertura di tutte le spese accessorie di qualunque natura; a titolo di esempio si considerano comprese le spese di incasso rate e certificazioni amministrative e rendicontazioni relative al bilancio di esercizio.
- c) I costi notarili e fiscali connessi saranno a carico della società nella misura prevista dalle normative vigenti per la parte acquirente.

3

Nessun altro onere relativo all'intera operazione potrà essere addebitato alla stazione appaltante.

ART. 4 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA' A CARICO DELLA SOCIETA' AGGIUDICATARIA

Il soggetto aggiudicatario è responsabile dell'esatto adempimento del contratto nonché di tutte le operazioni comunque attinenti al servizio assunto.

L'Istituto dovrà individuare e segnalare a Nausicaa spa un funzionario referente e un indirizzo di posta elettronica ordinario nonché un altro per la posta elettronica certificata.

ART. 5 – ONERI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE

Sono a carico di Nausicaa S.p.A. gli oneri discendenti dal mutuo con le modalità sopra descritte.



Nausicaa S.p.A. relativamente al finanziamento si riserva la facoltà di attivare una copertura assicurativa per il rischio di variazione dei tassi con l'Istituto aggiudicatario.

ART. 6 – ONERI E SPESE

Non sono previsti ulteriori oneri o imposte per il finanziamento se non quelle di legge.

ART. 7 – TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'affidatario del servizio è tenuto ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al presente contratto. La presente clausola dovrà essere estesa anche ad eventuali contratti tra l'affidatario e subappaltatori/subfornitori.

ART. 8 – SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' vietata la cessione totale o parziale del contratto.

E' altresì vietato il subappalto del servizio oggetto del presente capitolato speciale d'oneri ovvero di parti di esso, pena la risoluzione immediata del contratto stesso.

ART. 9 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, nell'interpretazione ed esecuzione delle obbligazioni contrattuali, saranno risolte di comune accordo tra le parti. In caso di mancanza di accordo, per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di Massa. È pertanto esclusa la clausola arbitrale.

4

ART. 10 -TRATTAMENTO DATI

I dati raccolti durante l'esecuzione del contratto saranno trattati anche con strumenti informatici ai sensi del d.lgs. 196/2003 s.m.i. e del Regolamento UE n. 2016/679.

ART. 11 - OSSERVANZA DI CAPITOLATO, LEGGI, NORME E REGOLAMENTI

La banca è obbligata, sotto la sua responsabilità, alla piena e incondizionata osservanza di tutte le norme contenute nel presente Capitolato, nonché di tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, anche se di carattere eccezionale o contingente o locale o emanate nel corso delle prestazioni, non pretendendo alcun compenso o indennizzo per l'eventuale aggravio che da ciò derivi.

La banca è obbligata alla scrupolosa osservanza di tutte le regolamentazioni e le disposizioni delle Autorità competenti che hanno giurisdizione nei luoghi in cui deve eseguirsi la prestazione.

Per quanto non previsto nel presente Capitolato, si fa riferimento alle disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. ed al C.C., per quanto applicabile oltre alle leggi comunitarie, statali, regionali in materia.



DESCRIZIONE LOTTO 2

ART. 12 – DESTINAZIONE DEI FONDI

La società ha intenzione di utilizzare i fondi messi a disposizione come segue:

- a) Acquisto di terreno edificabile, dell'estensione di circa mq. 12.000 (dodicimila/00) sul territorio del Comune di Carrara, con costruzione di immobile destinato a uffici e spogliatoi, da adibire al servizio Igiene ambientale.

L'erogazione del mutuo, da erogare in un'unica soluzione, dovrà avvenire contestualmente alla stipula del contratto di acquisto dell'immobile suddetto.

ART. 13 - CONDIZIONI

Tasso di riferimento dell'offerta:

- Tasso variabile: (Euribor) 1 mese aumentato dello spread nella misura offerta in sede di gara. L'Euribor dovrà essere rilevato il giorno precedente la stipula del contratto e diffuso sui principali canali telematici e di norma pubblicato sul Sole 24 ore.
- L'offerta dovrà contenere anche l'indicazione dello spread richiesto per l'applicazione di un tasso massimo (cap) al tasso di interesse complessivo applicato (euribor 1 mese+ spread offerto), pari al 6%, che non potrà mai essere superato per l'intera durata del contratto.

Tale spread offerto non verrà considerato ai fini dell'aggiudicazione della presente gara, ma sarà facoltà della stazione appaltante di valutare l'introduzione, in qualunque momento successivo all'aggiudicazione all'Istituto vincitore, di una clausola contrattuale che preveda l'applicabilità di detto tasso massimo (cap) nella misura sopra determinata e alle condizioni definite nell'offerta presentata, la quale, tuttavia, potrà essere oggetto di riformulazione da parte dell'Istituto aggiudicatario.

5

Durata: anni 15 comprensivo di preammortamento.

Preammortamento: previsto con durata massima 12 mesi dalla stipula contrattuale.

Periodicità del rimborso: rate mensili posticipate.

Clausola estinzione anticipata: è data facoltà alla stazione appaltante di estinguere anticipatamente il mutuo, parzialmente o totalmente, senza corrispondere alcun onere all'istituto, salvo il riconoscimento, a partire dal quarto anno successivo alla data della prima rata mensile di rimborso del finanziamento, di un onere pari all'1% (uno) dell'importo del capitale rimborsato anticipatamente.

Validità dell'offerta ed erogazione delle somme:

- L'offerta dovrà avere validità 120 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.



- Sulle somme che dovessero essere erogate anteriormente alla data di inizio dell'ammortamento saranno pagati interessi di preammortamento.

Altri oneri a carico della stazione appaltante:

- b) il costo di istruttoria comprensivo dell'eventuale perizia richiesta dall'istituto partecipante e ogni altro onere necessario all'erogazione viene predeterminato nella misura di Euro 1.500,00 (millecinquecento\00);
- c) verrà riconosciuto l'importo fisso di € 100 (cento/00) annuali per tutta la durata del contratto, a copertura di tutte le spese accessorie di qualunque natura; a titolo di esempio si considerano comprese le spese di incasso rate e certificazioni amministrative e rendicontazioni relative al bilancio di esercizio.
- d) I costi notarili e fiscali connessi saranno a carico della società nella misura prevista dalle normative vigenti per la parte acquirente.

Nessun altro onere relativo all'intera operazione potrà essere addebitato alla stazione appaltante.

ART. 14 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA' A CARICO DELLA SOCIETA' AGGIUDICATARIA

Il soggetto aggiudicatario è responsabile dell'esatto adempimento del contratto nonché di tutte le operazioni comunque attinenti al servizio assunto.

L'Istituto dovrà individuare e segnalare a Nausicaa spa un funzionario referente e un indirizzo di posta elettronica ordinario nonché un altro per la posta elettronica certificata.

6

ART. 15 – ONERI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE

Sono a carico di Nausicaa S.p.A. gli oneri discendenti dal mutuo con le modalità sopra descritte.

Nausicaa S.p.A. relativamente al finanziamento si riserva la facoltà di attivare una copertura assicurativa per il rischio di variazione dei tassi con l'Istituto aggiudicatario.

ART. 16 – ONERI E SPESE

Non sono previsti ulteriori oneri o imposte per il finanziamento se non quelle di legge.

ART.17 – TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'affidatario del servizio è tenuto ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al presente contratto. La presente clausola dovrà essere estesa anche ad eventuali contratti tra l'affidatario e subappaltatori/subfornitori.

ART. 18 – SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' vietata la cessione totale o parziale del contratto.



E' altresì vietato il subappalto del servizio oggetto del presente capitolato speciale d'oneri ovvero di parti di esso, pena la risoluzione immediata del contratto stesso.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, nell'interpretazione ed esecuzione delle obbligazioni contrattuali, saranno risolte di comune accordo tra le parti. In caso di mancanza di accordo, per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il Foro di Massa. È pertanto esclusa la clausola arbitrale.

ART. 20 -TRATTAMENTO DATI

I dati raccolti durante l'esecuzione del contratto saranno trattati anche con strumenti informatici ai sensi del d.lgs. 196/2003 s.m.i. e del Regolamento UE n. 2016/679.

ART. 21 - OSSERVANZA DI CAPITOLATO, LEGGI, NORME E REGOLAMENTI

La banca è obbligata, sotto la sua responsabilità, alla piena e incondizionata osservanza di tutte le norme contenute nel presente Capitolato, nonché di tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti, anche se di carattere eccezionale o contingente o locale o emanate nel corso delle prestazioni, non pretendendo alcun compenso o indennizzo per l'eventuale aggravio che da ciò derivi.

La banca è obbligata alla scrupolosa osservanza di tutte le regolamentazioni e le disposizioni delle Autorità competenti che hanno giurisdizione nei luoghi in cui deve eseguirsi la prestazione.

7

Per quanto non previsto nel presente Capitolato, si fa riferimento alle disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. ed al C.C., per quanto applicabile oltre alle leggi comunitarie, statali, regionali in materia.