# Università per Stranieri di Siena

# CAPITOLATO D'ONERI

## APPALTO PER LA CONTRAZIONE DI UN MUTUO IPOTECARIO TRENTENNALE A TASSO FISSO PER UN IMPORTO COMPRESO FRA UN MINIMO DI EURO 13.635.204,00 ED UN MASSIMO DI EURO 18.135.204,00

### Art. 1
### Oggetto e procedura dell'appalto

L'Università per Stranieri di Siena, tramite procedura aperta ai sensi del D. Lgs. 163/2006, individua il soggetto con cui contrarre un mutuo ipotecario trentennale a tasso fisso con ammortamento "metodo italiano" (rimborso capitale a quote costanti), della durata di 30 anni, con rimborso in n. 60 rate semestrali, per un importo compreso fra un minimo di Euro 13.635.204,00 ed un massimo di Euro 18.135.204,00. Il mutuo erogato sarà finalizzato all'acquisto di un immobile in Siena, c/o Edificio Lineare in Piazzale Rosselli, nuova sede istituzionale dell'Università per Stranieri di Siena, garantito da ipoteca (edificio: mq. 7.078; posti auto: mq. 1.981; cortile/giardino: mq. 1.100 circa; archivio/magazzino: mq. 202), oltre che per il parziale arredamento, l'informatizzazione e altre spese d'investimento correlate al trasferimento presso la nuova sede, nonché per la copertura delle provvisorie mancate entrate derivanti dal programma di dismissione degli immobili di proprietà dell'Università, quota eventualmente da estinguere anticipatamente con le modalità previste dall'art. 21 del presente Capitolato d'oneri.
Le somme previste nel piano di ammortamento del mutuo erogato saranno iscritte nel bilancio dell'Università per Stranieri di Siena per tutta la durata del finanziamento, nei termini indicati dall'art. 19 del presente Capitolato d'oneri.

### Art. 2
### Norma di salvaguardia

L'Università per Stranieri di Siena, con l'affidamento dell'appalto, non assume alcun impegno circa l'importo effettivo del mutuo che sarà effettivamente contratto, che può variare anche in base alla capacità di indebitamento fissata dalle normative, alle condizioni di mercato e all'effettivo fabbisogno dell'Università al momento della stipula del contratto.

### Art. 3
### Normativa di riferimento

La contrazione del mutuo avverrà con l'osservanza delle norme del D.Lgs. 163/06 e successive modificazioni ed integrazioni, delle specifiche norme in materia e delle norme contenute nel presente Capitolato d'oneri e nel resto della documentazione di gara.

### Art. 4
### Vincolatività delle offerte

Nella fase che precede l'affidamento, i soggetti partecipanti alla gara sono vincolati alla propria offerta per il periodo di 180 giorni decorrenti dalla data ultima utile per la presentazione dell'offerta.

**Art. 5**
**Criterio di aggiudicazione**

L'appalto in oggetto verrà aggiudicato con procedura aperta, secondo il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 82 del D.Lgs.163/2006, all'Istituto di Credito che avrà offerto le migliori condizioni relativamente allo spread sul tasso IRS a 30 anni. Non saranno prese in considerazione le offerte che presenteranno un costo globale annuo superiore all' IRS 30 anni + 0,40%.

**Art. 6**
**Clausola di aggiudicazione**

E' facoltà dell'Università per Stranieri di Siena procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, nonché di non aggiudicare l'appalto in presenza di offerte non ritenute convenienti o idonee, anche in relazione al tasso praticato dalla Cassa Depositi e Prestiti. In caso di offerte uguali troverà applicazione l'art. 77 del R.D. 827/1924.

**Art. 7**
**Tasso di interessi**

Il tasso fisso che sarà applicato nel contratto di mutuo, onnicomprensivo di tutte le spese di istruttoria, gli onorari, le commissioni, l'imposta di registro, ipotecaria, ed ogni tipo di remunerazione, sarà determinato prendendo a riferimento l'indice Interest Rate Swap 30 anni, rilevato alle ore 11,00 del giorno lavorativo precedente a quello di stipula del contratto di mutuo, con aggiunta o diminuito dello spread offerto in sede di gara ed espresso in 3 cifre decimali. Per Interest Rate Swap si intende il tasso lettera verso Euribor a 6 mesi (i tassi Swap sono riportati alla pagina TTST1 del circuito REUTERS).

**Art. 8**
**Requisiti d'ammissione**

Possono partecipare alla gara i soggetti iscritti agli Albi bancari e agli elenchi degli intermediari finanziari presso la Banca d'Italia e il Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi del D.Lgs. 358/93 (artt. 10 e 42) e soggetti comunitari stabiliti in altri paesi UE esercenti attività creditizie ammessi al mutuo riconoscimento in base a legislazione equivalente.
E' ammessa la partecipazione di Raggruppamenti Temporanei di Impresa (R.T.I.) di cui all'art.37 del D. lgs. 163/2006.
Il concorrente deve dichiarare di essere un'impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria e del credito alle opere pubbliche ai sensi degli artt.10 e 42 del D.Lgs.385/1993, ovvero una persona giuridica che, in base alla legislazione dello stato membro dell'Unione Europea in cui è stabilita, è autorizzata all'esercizio delle attività creditizie di cui trattasi.
Deve altresì dichiarare di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art.38 del D. lgs. 163/2006, di cui all'art.17 della Legge n. 68/1999 e di ogni altra condizione di esclusione contenuta nell'allegato A1 del Disciplinare di gara.

**Art. 9**
**Offerte parziali**

Non è prevista la facoltà di presentare offerte parziali, per una parte del servizio.

**Art. 10**
**Varianti**

Non sono ammesse varianti alla convenzione e al bando di gara, né offerte condizionate.

**Art. 11**
**Subappalto**

Non sono ammessi subappalti ad altro ente, società o istituto.

**Art. 12**
**Concorrenti stranieri**

Per i concorrenti stranieri, i documenti non previsti dalle rispettive legislazioni potranno essere sostituiti con le modalità ammesse dalla normativa.

**Art. 13**
**Lingua**

Tutti i documenti richiesti nel bando e nel disciplinare di gara devono essere prodotti esclusivamente in lingua italiana.

**Art. 14**
**Utilizzo modelli per la partecipazione alla gara**

Per la compilazione della domanda di partecipazione e dell'offerta economica possono essere utilizzati i modelli allegati al Disciplinare di gara, ferma restando la necessità delle dichiarazioni negli stessi previste.

**Art. 15**
**Perfezionamento del contratto – stipula**

Il contratto di appalto si perfezionerà solo al momento della stipulazione dello stesso e non prima.
Non vale a perfezionare il contratto la mera comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione dell'appalto, che l'Università per Stranieri di Siena provvederà a dare all'impresa risultata vincitrice della gara, a mezzo di lettera raccomandata.
Detta comunicazione non ha valore di accettazione dell'offerta, ma costituisce semplicemente un presupposto per poter procedere alla stipulazione del contratto, la quale resta peraltro subordinata al rispetto da parte dell'impresa aggiudicataria degli obblighi di legge e delle condizioni fissate nel presente Capitolato.
Il contratto verrà stipulato in forma pubblica entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. Detto termine è fissato in favore dell'Amministrazione, che pertanto ha facoltà di differirlo.
Il rappresentante dell'impresa risultata aggiudicataria deve presentarsi per la stipulazione del contratto nel giorno e nell'ora che saranno stabiliti e comunicati dall'Amministrazione.
In caso di inadempimento l'Università per Stranieri di Siena ha facoltà di dichiararlo decaduto escutendo la cauzione provvisoria. Le spese di stipula del contratto di mutuo, nonché le spese inerenti e conseguenti comprensive quelle relative al rilascio della copia esecutiva e delle copie autentiche, sono a carico dell'Istituto Finanziatore.

**Art. 16**
**Modalità di rimborso del finanziamento**

Il mutuo dovrà essere rimborsato dall'Università per Stranieri di Siena mediante pagamento di 60 rate semestrali posticipate comprensive di capitale ed interessi scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno.
L'ammortamento della durata di 30 anni, inizierà il 1° gennaio dell'anno successivo alla stipula del relativo contratto.

**Art. 17**
**Modalità di erogazione del finanziamento e preammortamento**

Prima dell'inizio dell'ammortamento, l'Università per Stranieri di Siena, a semplice domanda da parte del Legale rappresentante, potrà richiedere alla Banca mutuante la somma mutuata, anche parzialmente, che sarà versata al Tesoriere entro un massimo di 15 giorni dal ricevimento della richiesta e con valuta alla data della stipula del contratto.
Su tali erogazioni, qualora effettuate anteriormente all'inizio dell'ammortamento, l'Università per Stranieri di Siena dovrà corrispondere gli interessi di preammortamento. Gli interessi di preammortamento sono calcolati al medesimo tasso d'interesse fisso praticato sul prestito dalla data di erogazione fino alla prima scadenza utile.

**Art. 18**
**Responsabilità dell'impresa aggiudicataria**

L'impresa aggiudicataria è responsabile del buon andamento dell'erogazione del servizio e degli oneri che dovessero gravare sull'Amministrazione a seguito dell'inosservanza – da parte dell'aggiudicatario e/o del proprio personale dipendente – delle obbligazioni nascenti dalla stipulazione del contratto.

**Art. 19**
**Garanzie e oneri**

L'Università per Stranieri di Siena si obbliga a corrispondere puntualmente, alle relative scadenze, gli interessi e le relative quote di ammortamento. Allo scopo di assicurare l'esatto e puntuale pagamento degli interessi di preammortamento e delle rate di rimborso del mutuo, ciascuna costituita dalla quota capitale e dalla quota di interessi quali risulteranno dal piano di ammortamento, l'Università per Stranieri di Siena si obbliga ad iscrivere nel proprio bilancio, per tutta la durata del finanziamento, in appositi capitoli d'uscita, tra le spese obbligatorie, le somme occorrenti per l'effettuazione dei predetti pagamenti ed a dare inoltre incarico al proprio cassiere pro-tempore di versare alla Banca mutuante le predette somme, autorizzando lo stesso ad accantonare con precedenza su ogni altro pagamento e sul totale di tutte le entrate riscosse quanto necessario in ogni esercizio finanziario al predetto scopo.
L'Università per Stranieri di Siena, come sopra rappresentata, si obbliga altresì ad inserire in ogni contratto di cassa che sarà stipulato nel periodo di durata del finanziamento stesso, analogo incarico a quello sopra previsto.

**Art. 20**
**Clausole penali**

Ogni somma dovuta e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico dell'Università per Stranieri di Siena ed a favore della parte mutuante.
Il tasso al quale devono essere conteggiati tali interessi è pari, per ciascun mese o frazione di mese compresi nel periodo di mora, al maggior tasso EURIBOR ad 1 mese rilevato nel mese precedente, maggiorato di 3 punti percentuali annui e con il limite minimo del tasso contrattuale.
I suddetti interessi di mora sono calcolati per i giorni effettivamente trascorsi sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni. Per le somme dovute con scadenza in giorno festivo o in giorno feriale con chiusura degli sportelli bancari, gli interessi di mora sono comunque dovuti, in caso di ritardo dei pagamenti oltre il primo giorno feriale successivo, dal giorno di scadenza pattuito.
Per il 1° semestre solare verrà preso il tasso come sopra determinato del mese di novembre dell'anno precedente, per il 2° semestre solare verrà presa a base la media del tasso medesimo del mese di maggio dello stesso anno.

**Art. 21**
**Recesso unilaterale dal contratto**

L'Università per Stranieri di Siena potrà in ogni tempo estinguere anticipatamente in tutto o in parte il suo debito purché siano trascorsi almeno 18 mesi dall'inizio dell'ammortamento, in corrispondenza delle scadenze di rata e comunque con un preavviso di almeno 30 giorni mediante lettera raccomandata.
Per l'esercizio di tale facoltà, l'Università per Stranieri di Siena dovrà corrispondere, oltre a quanto dovuto a qualunque titolo fino alla data dell'estinzione, un indennizzo pari al differenziale (se positivo) tra le rate residue calcolate al tasso contrattuale e quelle calcolate ad un tasso pari all'IRS con durata corrispondente alla durata finanziaria equivalente residua del mutuo; tale differenziale per ciascuna rata sarà attualizzato alla data di estinzione sulla base del tasso di reimpiego. Per durata finanziaria residua equivalente del mutuo si intende quella corrispondente al tasso IRS – calcolato sulla base della curva dei tassi swap lettera vigente sul mercato al momento dell'estinzione anticipata – relativo ad un'operazione finanziaria avente le medesime caratteristiche in termini di rimborso del capitale, di periodicità di pagamento degli interessi, nonché di durata residua del mutuo.
Ogni anticipata restituzione parziale di capitale comporterà la riduzione dell'importo delle semestralità residue, fermi il numero di esse originariamente pattuito e tutti gli oneri già considerati.

**Art. 22**
**Risoluzione del contratto**

Le parti convengono espressamente che il mancato pagamento, alle relative scadenze, di qualunque somma dovuta a titolo di rimborso capitale o corresponsione interessi, darà facoltà alla parte mutuante di ritenere risolto di diritto lo stipulando contratto.
La risoluzione di diritto relativa potrà essere altresì fatta valere dalle parti in tutti gli altri casi di inadempimento anche di uno solo degli obblighi ed impegni previsti dal contratto o qualora venissero a mancare le garanzie come sopra costituite o costituende.

**Art. 23**
**Controversie**

Per qualsiasi controversia è prevista la competenza del T.A.R. della Toscana.