





## **PROTOCOLLO D'INTESA**

**TRA IL COMUNE DI ERCOLANO E LA COMMISSIONE REGIONALE ABI CAMPANIA PER  
L'APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE DISCIPLINANTE LA CONCESSIONE DI MUTUI  
PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PIANO DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ERCOLANO**

### **Premessa**

- Il Comune di Ercolano, con delibera di Consiglio n 18 del 27/03/2008, ha approvato il regolamento comunale per le alienazioni, locazioni e gestione del patrimonio immobiliare dell'ente contenente gli indirizzi, i criteri e le modalità operative di attuazione;
- con delibera di Consiglio n 41 del 15/05/2009, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato l'elenco dei beni immobili, di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e il piano delle alienazioni e della valorizzazione degli immobili, contenenti il valore dei singoli immobili così come determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, dando così avvio ad un progressivo processo di alienazione del proprio patrimonio immobiliare;
- con delibere n 249 del 09/09/2011 e n. 316 del 10/11/2011, la Giunta Comunale ha approvato, rispettivamente, l'aggiornamento dei nuovi prezzi di tutti gli immobili in vendita e la nuova determinazione dei prezzi relativamente ai 90 alloggi ERP di via Cegnacolo 21;

  
1 

- la Regione Campania con delibera di Giunta n.33 del 14/02/2012 ha approvato, ai sensi della legge 560/93 e della legge della Regione Campania L.R. 24/2003, il citato Piano di vendita limitatamente, come richiesto dal Comune, agli immobili ERP di via Cegnacolo n 21;
- al fine di consentire l'attuazione di detto programma di alienazione, il Comune di Ercolano ha ritenuto utile concordare con la Commissione regionale dell'ABI, in rappresentanza degli 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, e ciò al fine di consentire agli acquirenti la possibilità di scelta, sulla base delle proprie esigenze, dell'Istituto di credito cui rivolgersi per l'erogazione del finanziamento;
- pertanto, il Comune di Ercolano e l'ABI Campania hanno deciso di sottoscrivere il presente protocollo d'intesa con l'obiettivo prioritario di creare tutte le condizioni utili a facilitare l'acquisto degli immobili del patrimonio comunale.

**Tutto quanto sopra premesso**

**il Comune di Ercolano rappresentato nel presente atto dal Sindaco pt dr.  
Vincenzo Strazzullo, nato a Ercolano(NA) il 12/09/1955 autorizzato con delibera  
della Giunta Comunale n 287 del 25/09/2012**

e

**la Commissione Regionale ABI Campania rappresentata nel presente atto dal  
Presidente pt dr. Giuseppe Castagna nato a Napoli il 21/02/1959**

**approvano**



2 

lo schema di Convenzione che ogni banca aderente dovrà stipulare 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, in favore degli acquirenti degli immobili oggetto del Piano di dismissione di cui in premessa.

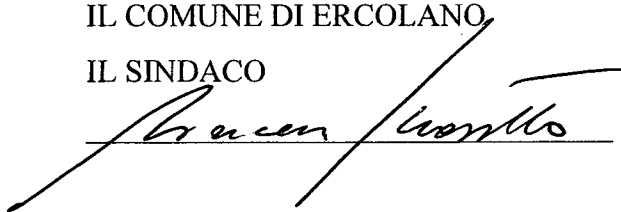
**si impegnano a**

- promuovere procedure snelle e semplificate;
- favorire una diffusa informazione sui contenuti del presente protocollo, rivolta alle imprese bancarie ed ai soggetti potenziali beneficiari dell'iniziativa;
- promuovere la sottoscrizione da parte delle imprese bancarie dello schema di Convenzione di cui in Allegato;
- monitorare le iniziative previste nel presente protocollo, con frequenza periodica, a decorrere dalla data della stipula delle prime Convenzioni-tipo di cui in allegato.

Napoli 11 ottobre 2012

IL COMUNE DI ERCOLANO

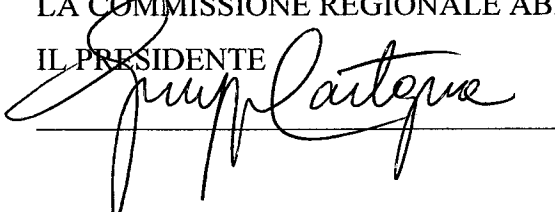
IL SINDACO



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Bruno Cortese'.

LA COMMISSIONE REGIONALE ABI CAMPANIA

IL PRESIDENTE



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Giuseppe Cortese'.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, written over a horizontal line.

## CONVENZIONE QUADRO

PER LA CONCESSIONE DI MUTUI PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DI CUI  
AL PIANO DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ERCOLANO

L'anno      il giorno      del mese di      in Napoli,

TRA

Il Comune di Ercolano (di seguito per brevità "Amministrazione"), codice fiscale n. ....  
rappresentato da.....

E

..... (di seguito per brevità "Banca")

### PREMESSO CHE

- Il Comune di Ercolano, con delibera di Consiglio n 18 del 27/03/2008, ha approvato il regolamento comunale per le alienazioni, locazioni e gestione del patrimonio immobiliare dell'ente contenente gli indirizzi, i criteri e le modalità operative di attuazione;
- con delibera di Consiglio n 41 del 15/05/2009, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato l'elenco dei beni immobili, di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e il piano delle alienazioni e della valorizzazione degli immobili, contenenti il valore dei singoli immobili così come determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, dando così avvio ad un progressivo processo di alienazione del proprio patrimonio immobiliare;
- con delibere n 249 del 09/09/2011 e n. 316 del 10/11/2011, la Giunta Comunale ha approvato, rispettivamente, l'aggiornamento dei nuovi prezzi di tutti gli immobili in vendita e la nuova determinazione dei prezzi relativamente ai 90 alloggi ERP di via Cegnacolo 21;
- la Regione Campania con delibera di Giunta n 33 del 14/02/2012 ha approvato, ai sensi della legge 560/93 e della legge della Regione Campania L.R. 24/2003, il citato Piano di vendita limitatamente, come richiesto dal Comune, agli immobili di ERP di via Cegnacolo 21;
- al fine di consentire l'attuazione di detto programma di alienazione, il Comune di Ercolano ha ritenuto utile concordare con gli 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, e ciò per consentire agli acquirenti la possibilità di scelta, sulla base delle proprie esigenze, dell'Istituto di credito cui rivolgersi per l'erogazione del finanziamento;

- a tal fine tra il Comune di Ercolano e la Commissione Regionale ABI Campania è stato stipulato un protocollo d'intesa con il quale le parti, tra l'altro, hanno approvato lo schema di convenzione tipo che ogni banca aderente dovrà stipulare con il Comune di Ercolano per facilitare l'assunzione e la concessione di mutui per l'acquisto di unità immobiliari oggetto del Piano di dismissione;
- la Banca ....., 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 impegnandosi al rispetto delle condizioni in essa contenute.

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le parti come sopra costituite

## **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, da riservarsi a clientela privata, ha per oggetto la concessione, da parte della Banca, di mutui agli acquirenti degli immobili posti in vendita dall'Amministrazione in esecuzione del Piano di dismissione di cui in premessa, al fine di consentire agli acquirenti di fruire di condizioni di maggior favore per l'acquisto degli immobili in parola.

### Articolo 3

#### *Obblighi delle parti*

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

La Banca, come più specificatamente descritto in prosieguo, si impegna a considerare con la massima attenzione le domande di mutuo presentate alla stessa da parte degli aspiranti acquirenti, osservando le disposizioni della presente Convenzione.

#### Articolo 4

##### *Modalità operative*

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

La Banca provvederà, tramite i propri competenti organi deliberanti, all'osservanza dei limiti di importo e di tutti gli altri limiti imposti dalla legislazione bancaria 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, ferme restando le intese sancite nella presente convenzione.

#### Articolo 5

##### *Istruttoria della banca*

L'istruttoria della Banca sulle richieste di finanziamento dovrà tener conto dei seguenti criteri:

- 1) la banca applicherà, per l'istruttoria delle domande, un processo improntato alla massima snellezza;
- 2) il valore di stima degli immobili ad uso abitativo sarà quello determinato ai sensi della legge 24 dicembre 1993 n. 560 (*Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*) che all'art. 1, comma 10 e comma 10 bis, così dispone: "*Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento*"... (comma 10); "*In caso di necessità, documentata dall'ente gestore, di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione, di cui alle lettere b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, di edifici inseriti nei piani di vendita, il prezzo, determinato ai sensi del comma 10, è aumentato dei costi sostenuti per i suddetti interventi*" (comma 10 bis);

- 3) il valore di stima degli immobili ad uso non abitativo sarà quello determinato anche ai sensi della citata legge 24 dicembre 1993 n. 560 che all'art. 1, comma 18 dispone che l'alienazione delle unità immobiliari ad uso non abitativo è effettuata a prezzo di mercato, come determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ercolano; qualora la valutazione effettuata dal perito della banca esprimerà un valore diverso, l'importo del finanziamento di credito fondiario sarà determinato tenendo presente la valutazione più bassa;
- 4) detti valori saranno comunicati dall'Amministrazione agli aspiranti acquirenti e alla Banca;
- 5) per gli immobili ad uso abitativo, la Banca potrà concedere finanziamenti di credito fondiario per un ammontare massimo pari all'80% del minore tra il valore dell'immobile indicato nell'atto di acquisto, secondo quanto previsto al precedente punto 2), e il valore dell'immobile stimato da un perito appositamente incaricato dalla banca.
- 6) per gli immobili ad uso non abitativo, la percentuale massima di intervento e la durata del finanziamento saranno quelle previste da ogni singola banca e riportate nei propri fogli informativi "pro tempore" vigenti.
- 7) la Banca, a proprio insindacabile giudizio, potrà accettare una dichiarazione della Amministrazione che attesterà, in alternativa alla consegna dei relativi documenti, il diritto di proprietà sul bene e la sua regolarità amministrativo-urbanistica;
- 8) salvi giustificati motivi di ritardo, la Banca si impegna a concludere l'istruttoria e a deliberare entro il termine di 30 giorni lavorativi dalla consegna di tutta la documentazione richiesta per l'istruttoria;
- 9) dovrà essere assicurata la trasmissione al notaio rogante, che sarà di volta in volta indicato dall'acquirente, dei dati relativi al mutuo necessari per la predisposizione del contratto e dell'atto di iscrizione di ipoteca (comprese le condizioni economiche da allegare al mutuo stesso) in tempo utile per il rogito.

## Articolo 6

### *Durata e tasso del mutuo*

I mutui potranno avere, a seconda dei prodotti offerti da ogni singola banca, una durata minima di 5 anni e massima di 30 anni e il tasso di interesse potrà essere fisso o variabile; in questo secondo caso, con o senza CAP.

Riguardo alla tipologia di tasso, a scelta del cliente, sulla base dell'offerta della banca, il parametro sarà: (i) per il tasso fisso, l'EURIRS di durata pari a quello del mutuo; (ii) per il tasso variabile, l'EURIBOR o l'MRO (*main refinancing operations*) fissato dalla Banca Centrale Europea.

Lo spread, relativo a ciascun parametro, che sarà applicato ai mutui stipulati dovrà essere inferiore di almeno il 10% a quello applicato "pro tempore" alla clientela ordinaria a valere sullo stesso parametro.

In ogni caso, lo spread applicato "pro tempore" alla clientela ordinaria è ricavabile dai fogli informativi della banca.

#### Articolo 7

##### *Tasso di mora*

Il tasso da applicare agli interessi di mora sarà determinato nel contratto di finanziamento di credito fondiario.

#### 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 sarà stipulata con una primaria società di assicurazione operante su tutto il territorio nazionale e se non distribuita dalla banca dovrà essere vincolata a favore della banca erogante.

#### Articolo 9

##### *Spese*

L'istruttoria sulla richiesta di mutuo dovrà essere esente da ogni spesa ad eccezione delle spese di perizia che non potranno superare euro 200,00 (duecento/00) e che saranno integralmente a carico del mutuatario.

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, tenuto conto delle agevolazioni di legge vigenti, saranno a carico dei mutuatari.

L'Amministrazione potrà definire con singoli notai le condizioni base relativamente agli onorari e tariffe notarili da applicare, in conformità alla normativa vigente. Nessuna 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.



## 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 più adeguato alle esigenze del cliente (durata, tipo di tasso, parametro di riferimento);
- 2) agevolare al massimo lo snellimento delle procedure inerenti il contratto di mutuo;
- 3) agevolare la clientela nella comprensione dei termini e delle condizioni del mutuo, a mezzo di propri incaricati;
- 4) consentire ai mutuatari di monitorare, nella maniera più trasparente, secondo quanto stabilito dalla legge, 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 insindacabile competenza della Banca stessa.

La Banca sarà tenuta ad informare il cliente della decisione di non concedere il mutuo entro 25 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dalla ricezione della documentazione completa che la Banca riterrà necessaria per l'istruttoria.

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

## Articolo 12

### *Foro competente*

La soluzione di ogni controversia inerente l'interpretazione e/o l'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta alla competenza del Foro di Napoli.

## Articolo 13

### *Durata*

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

Essa non comporta alcun obbligo o garanzia di minimi di adesione.

Articolo 14

*Recesso*

Le parti si riservano la facoltà di recedere dalla presente convenzione in qualsiasi momento per giusta causa, altrimenti con preavviso di almeno tre mesi, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

Articolo 15

*Oneri fiscali*

La presente convenzione viene redatta in due originali.

Gli eventuali oneri e spese di registrazione cederanno a carico della parte che vi avrà dato causa.

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.

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

Letto, confermato e sottoscritto

\_\_\_\_\_

