

CAPITOLATO SPECIALE TECNICO - CONTABILE

ART. 1 SOGGETTI

La Copit Immobiliare s.u.r.l. fa parte del Gruppo Copit, che si compone di due società:

- la Copit spa, che esercita il trasporto pubblico locale principalmente - ma non solo - nella provincia di Pistoia. Sono soci della Copit s.p.a. il Comune di Pistoia, altri Comuni della Provincia di Pistoia in percentuali minoritarie, e, per il 30% una società privata, la Ilaria s.p.a., costituita tra le principali società a capitale privato e miste esercenti il Tpl in Toscana, tra le quali LFI spa di Arezzo, F.lli Lazzi S.p.a., Cap soc. coop. CPT spa di Pisa e altre;
- la Copit Immobiliare s.u.r.l., controllata al 100% da Copit spa, che è la società proprietaria di gran parte dei beni mobili e immobili costituenti la rete per l'esercizio del trasporto pubblico nella provincia di Pistoia, La Copit Spa utilizza i beni di Copit Immobiliare s.u.r.l. in virtù di un contratto di affitto d'azienda.

Copit Immobiliare s.u.r.l. è stata costituita nel 2008 e chiuderà il primo bilancio sociale al 31.12.2009.

ART. 2 DESCRIZIONE DEL FINANZIAMENTO RICHIESTO

Mutuo Ipotecario di Euro 7.700.000,00 (Euro settemilionisettemicentomila/00) con rimborso in 10 anni oltre a 3 anni di preammortamento a rate costanti semestrali con scadenze da definire in sede di stipula.

Gli interessi dovuti dalla società mutuataria sull'importo mutuato saranno computati ad un tasso annuale variabile eguale al tasso Euribor 6 mesi/365, determinato prendendo la media aritmetica dei tassi su base annua dell'Euribor 365 a 6 mesi, rilevati a cura della Federazione Bancaria Europea, per valute relative ai giorni lavorativi del mese solare antecedente il mese di pagamento di ciascuna rata, arrotondata allo 0,05 superiore e maggiorato di uno spread nominale percentuale da indicare nell'apposito prospetto – allegato n. 6 al bando di gara – .

Il mutuo dovrà prevedere la facoltà per la stazione appaltante di passare al tasso fisso. La facoltà potrà essere esercitata una sola volta – a valere per tutta la residua durata contrattuale - in occasione del pagamento di ciascuna rata semestrale, con preavviso di almeno 60 giorni rispetto ad essa.

A partire dalla rata semestrale successiva alla data di esercizio della facoltà sopra menzionata gli interessi dovuti dalla società mutuataria sul residuo capitale mutuato saranno computati ad un tasso annuale fisso eguale al tasso Eurirs, relativo alla durata più prossima alla durata residua, rilevato a cura della Federazione Bancaria Europea nel giorno antecedente alla data di scadenza della rata semestrale, arrotondato allo 0,05 superiore, e maggiorato dello stesso spread nominale percentuale di maggiorazione indicato (rispetto al tasso Euribor 6 mesi/365) nell'apposito prospetto – allegato n. 6 al bando di gara

Il mutuo dovrà altresì prevedere la facoltà per la stazione appaltante di restituire anticipatamente senza penali il residuo capitale mutuato. La facoltà potrà essere esercitata in occasione di ciascuna rata semestrale, con un preavviso di almeno 60 giorni rispetto ad essa, a partire dalla quinta rata semestrale di ammortamento.

L'atto di mutuo dovrà essere stipulato a cura di un notaio scelto dalla società mutuataria entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

L'importo del mutuo dovrà essere erogato in più tranches: la prima di Euro 5.200.000,00 (Eurocinquemilioniduecentomila/00) dovrà essere erogata entro il 30 giorni dalla data di stipula dell'atto di mutuo; le altre fino a Euro 2.500.000,00 (Eurodueemilionicinquecentomila/00) dovranno essere erogate nella quantità che la società mutuataria richiederà all'istituto mutuante non oltre 3 anni dalla stipula. Oltre i tre anni non vi sarà più l'obbligo della banca di erogare l'importo non richiesto e, conseguentemente, su richiesta della stazione appaltante, l'ipoteca sugli immobili sociali di cui in appresso dovrà essere proporzionalmente ridotta senza che l'istituto medesimo possa avanzare alcuna pretesa in proposito.

ART. 3 OFFERTA

L'offerta consiste nella indicazione del costo effettivo del finanziamento, espresso dal tasso calcolato secondo la formula dell'ISC – TAEG (Indicatore sintetico di costo – Tasso Annuo effettivo Globale) di cui all'art. 122 del TULB, e relative norme e regolamenti di attuazione, espresso in cifre ed in lettere con riferimento alla data del 31 agosto 2009, come da apposito prospetto (allegato 3 al bando di gara). La gara sarà aggiudicata, secondo il criterio del prezzo più basso, in favore dell'offerta recante il tasso ISC – TAEG più basso.

ART. 4 ELEMENTI PER IL CALCOLO DELL' ISC – TAEG

Gli elementi per il calcolo dell'ISC-TAEG, come definito dall'art. 122 del TULB, e relative norme e regolamenti di attuazione, sono i seguenti

- a) rimborso del capitale e pagamento degli interessi;
- b) spese di istruttoria e apertura della pratica di credito, comprese fees di pool, commissioni di garanzia e oneri da addebitare a qualsiasi titolo contestualmente all'erogazione dall'istituto mutuante alla stazione appaltante;
- c) spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate.

L'offerente dovrà indicare (utilizzando l'apposito prospetto – allegato n. 6 al bando di gara) i suddetti elementi, oltre a:

- d) Tasso Euribor 6 mesi/365 al 31 agosto 2009;
- e) Spread nominale percentuale.

Non devono essere indicate, e sono escluse dal computo:

- f) spese di stipula dell'atto di mutuo (notaio rogante e gli oneri anche fiscali connessi). Tali spese saranno sostenute direttamente dalla società mutuataria;
- g) somme da pagare per l'inadempimento di un qualsiasi obbligo contrattuale, inclusi gli interessi di mora;
- h) oneri per assicurazioni obbligatoriamente previste dal contratto.

L'offerta dovrà essere corredata da evidenza della delibera di finanziamento già presa, senza condizioni, dagli organi competenti dell'istituto erogante. Pertanto la perizia di valutazione del valore degli immobili offerti in garanzia, se giudicata necessaria dall'istituto offerente, dovrà essere effettuata prima della delibera. A questo scopo, la società, e per essa gli uffici in Via Pacini 47, Pistoia, è disponibile a fornire copie dei documenti occorrenti ai tecnici inviati per la redazione della perizia stessa. Inoltre la società è disponibile, ai fini degli adempimenti richiesti dalla legge e dai regolamenti perché l'istituto offerente possa effettuare la propria istruttoria sulla stazione appaltante, a firmare - su richiesta, senza oneri di alcun tipo e al solo scopo dell'effettuazione dell'offerta - la necessaria documentazione e modulistica.

ART. 5 GARANZIE

a) Ipoteca di primo grado sui seguenti immobili : Edificio in Pistoia, Via F. Pacini, Deposito in Pistoia Via Ciliegiolo, con esclusione degli uffici posti al primo piano identificati nella perizia di valutazione di cui in appresso alla part. 27 Piano Primo, Agenzia in Pistoia, Via XX settembre, di proprietà di Copit Immobiliare s.u.r.l.; deposito in Lamporecchio e; deposito in Cutigliano attualmente di proprietà di Copit spa. Gli immobili sono meglio descritti nella perizia redatta dall'Ing. Atos Gaggioli, disponibile per la consultazione presso la società.

b) fidejussione finalizzata, sull'intero importo da parte di Copit spa, società controllante ed esercente la direzione e coordinamento, con sede in Pistoia Via F. Pacini n. 47 che dovrà:

- prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- prevedere espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del c.c.;
- prevedere l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del beneficiario.

I depositi di Lamporecchio e Cutigliano, attualmente di proprietà di Copit spa, potranno essere trasferiti a Copit Immobiliare s.u.r.l. senza necessità di autorizzazioni da parte dell'Istituto mutuante.

ART. 6 UTILIZZO DEI FINANZIAMENTI

A) La prima tranche di Euro 5.200.000,00 sarà utilizzata per liquidità e investimenti.

B) La seconda tranche di Euro 2.500.000,00 sarà utilizzata per liquidità e investimenti.

ART. 7 FLUSSI PER IL RIMBORSO

Il contratto di affitto del ramo di azienda da Copit Immobiliare s.u.r.l. a Copit s.p.a. prevede ad oggi un canone annuale di Euro 800.000 oltre Iva, che sarà maggiorato con ulteriori conferimenti di azienda.

ART. 8 DOCUMENTAZIONE

Sono consultabili presso la Società i seguenti documenti:

- 1) Visure registro imprese di Copit Immobiliare s.u.r.l. e di Copit spa
- 2) Atto e verbale di conferimento azienda nella neo costituita Copit immobiliare s.u.r.l.
- 3) Perizia di valutazione immobili: allegati documenti necessari per redigere la perizia della banca.
- 4) Contratto di affitto d'azienda da Copit Immobiliare s.u.r.l. a Copit s.p.a.