

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di

.....

In, avanti a me dott., notaio in, iscritto al Collegio Notarile di

SONO COMPARI

-, nato a il, domiciliato per la carica in, .C.F. che interviene al presente atto non in proprio ma nella veste di e quindi in nome e per conto di (di seguito, la “**BANCA**”), in virtù dei poteri a lui conferiti
- e
-, nato a il e residente in Via , C.F., nella qualità di “**Parte Mutuataria**”

* * *

Io notaio sono certo dell'identità e della capacità delle parti le quali, avendo i requisiti di legge, con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni e stipulano questo contratto.

Premesso

- che con bando di gara pubblicato in data la Parte Mutuataria ha indetto pubblica procedura di gara volta ad individuare l'Istituto con il quale contrarre contratto di mutuo ipotecario decennale oltre preammortamento di anni tre per l'importo in linea capitale di € 7.700.000,00(settemilionisettescentomila/00);
- che l'Istituto ha partecipato alla procedura formulando l'offerta risultata aggiudicataria, come da deliberazione
- che la Parte Mutuataria ha chiesto alla Banca un mutuo fondiario garantito da ipoteca e che la Banca è disposta a concederlo;
- che all'esito della suddetta procedura le parti intendono stipulare il prefato contratto di mutuo a tasso variabile, alle condizioni risultanti dall'offerta;
- che la Parte Mutuataria dichiara di essersi avvalsa del proprio diritto di ottenere prima della stipula, il “documento di sintesi” e il “foglio informativo” redatti questi ultimi ai sensi della vigente normativa sulla trasparenza bancaria, e che i medesimi le sono stati consegnati;

Tutto ciò premesso

1. Epigrafe, Premesse, Allegati e Definizioni

Le indicazioni in epigrafe, le premesse, le successive definizioni, gli allegati costituiscono ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del Contratto, nel quale le parole con il capolettera maiuscolo, ove non diversamente indicato, assumono i significati di seguito definiti:

- **Banca:** come meglio indicata in epigrafe;
- **Conto Corrente:** il conto corrente n. acceso dalla Parte Mutuataria presso la Banca sul quale verrà addebitato ogni importo dovuto dalla Parte Mutuataria ai sensi del Contratto. Il numero sopra indicato potrà subire variazioni che incidono, in via esclusiva, sull'identificazione del Conto Corrente e non determinano alcun effetto novativo.
- **Contratto:** il presente contratto di mutuo;
- **Disciplina sull'Usura:** Legge 7 marzo 1996, n. 108 (e successive modifiche ed integrazioni) e la relativa normativa di attuazione;
- **Giorno/i Lavorativo/i Bancario/i:** i giorni della settimana, esclusi i giorni di festività nazionale riconosciuti dalla legge, il sabato e la domenica;
- **Interesse/i Convenzionale/i:** l'importo ottenuto applicando il Tasso Convenzionale alla Somma Mutuata, su base annua di 365giorni;
- **Interesse/i di Mora:** l'importo ottenuto applicando il Tasso di Mora alle somme a debito in ogni caso di ritardo nei pagamenti dovuti dalla Parte Mutuataria a qualunque titolo ai sensi del presente Contratto.
- **Parte Mutuataria:** COPIT Immobiliare s.u.r.l. come meglio indicata in epigrafe;
- **Parti:** la Banca e la Parte Mutuataria;
- **Piano di Ammortamento:** il piano di rimborso del mutuo da eseguirsi mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale crescente e una quota Interessi Convenzionali secondo lo schema che si allega sub B;
- **Somma Mutuata:** l'importo erogato dalla Banca a titolo di mutuo, ai sensi del Contratto, pari ad euro 5.200.000,00 (Euro cinquemilioniduecentomila/00) + euro 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila/00);
- **Tasso Convenzionale:**
 - a) 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 percentuale da indicare nell'offerta; In difetto della predetta rilevazione entro il termine indicato, il tasso applicato sarà corrispondente a quello rilevato da "Il Sole 24 Ore" nel Giorno Lavorativo Bancario successivo al predetto termine;
 - b) tasso annuale fisso: eguale al tasso Eurirs 10 anni, rilevato a cura della Federazione Bancaria Europea nel giorno antecedente alla data di stipula, arrotondato allo 0,05 superiore, e maggiorato di uno spread percentuale da indicare nell'offerta.

Nel caso in cui il Tasso Convenzionale risultasse essere superiore al tasso massimo consentito ai sensi della Disciplina sull'Usura, la Banca e la Parte Mutuataria convengono che il Tasso Convenzionale si intenderà automaticamente ridotto, per il periodo strettamente necessario, ad un tasso pari al massimo consentito dalla citata normativa.

- **Tasso di Mora:** il Tasso Convenzionale maggiorato di 2 (due) punti percentuali su base annua. Nel caso in cui il Tasso di Mora risultasse essere superiore al tasso massimo consentito ai sensi della Disciplina sull'Usura, la Banca e la Parte Mutuataria convengono che il Tasso di Mora si intenderà automaticamente ridotto, per il periodo strettamente necessario, ad un tasso pari al massimo consentito dalla citata normativa.

- **TUB:** il d. lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (e successive modifiche ed integrazioni), e la relativa normativa di attuazione;

2. Oggetto del Contratto

2.1 La Banca dichiara di concedere, come concede, alla Parte Mutuataria che accetta, un mutuo fondiario garantito da ipoteca ai sensi degli artt. 38 e seguenti del TUB per l'importo pari alla Somma Mutuata, con il riconoscimento in favore della Banca dell'Interesse Convenzionale.

2.2 L'erogazione della Somma Mutuata avviene mediante accredito sul Conto Corrente di COPIT Immobiliare s.u.r.l.

2.3 La Parte Mutuataria si obbliga a rimborsare alla Banca la Somma Mutuata, maggiorata degli Interessi Convenzionali maturati al giorno di scadenza di ciascuna rata, secondo il Piano di Ammortamento rappresentato sub allegato B, meramente esemplificativo quanto alla indicazione dell'ammontare degli Interessi Convenzionali, e costituito da n. ____ (____) rate ____ posticipate, a decorrere dal ____ e sino al _____. Il rimborso interverrà a mezzo di addebito permanente e automatico sul Conto Corrente con valuta fissa al giorno della scadenza stessa. Se il giorno di scadenza di ciascuna rata non è rappresentato da un Giorno Lavorativo Bancario, la scadenza sarà posticipata al Giorno Lavorativo Bancario immediatamente successivo.

In caso di incapienza del Conto Corrente, il relativo saldo negativo esprimerà, senza che ciò implichi concessione di credito in alcuna forma o modo, la misura dell'inadempimento della Parte Mutuataria al presente Contratto con conseguente diritto della Banca di attivare i relativi rimedi previsti dalla legge e dal Contratto stesso.

2.4 La Parte Mutuataria autorizza irrevocabilmente la Banca, sino all'estinzione del mutuo e sino ad estinzione di ogni suo debito nei confronti della Banca derivante o inerente il Contratto, ad addebitare sul Conto Corrente, con valuta fissa al giorno di scadenza di ciascuna rata, gli importi di cui all'art. 5.3. Su richiesta della Banca, la Parte Mutuataria si impegna a sottoscrivere un ordine permanente ("rid") a valere su un conto corrente eventualmente intrattenuto dalla Parte Mutuataria presso altra banca per il versamento degli importi di cui all'art. 2.3 e di cui al presente articolo.

3. Concessione di Ipoteca e Condizione Risolutiva

3.1 Allo scopo di garantire la restituzione della Somma Mutuata, il pagamento degli Interessi Convenzionali, degli eventuali Interessi di Mora, delle commissioni e degli oneri a rimborso dovuti

in caso di recupero coattivo del credito, nonché di ogni altra commissione od onere, ivi comprese le imposte e tasse di cui all'art. 5.5, i premi eventualmente anticipati dalla Banca alla compagnia di assicurazione, ai sensi degli artt. 4.2 e 4.4, per la polizza di cui all'art. 4.1 e le spese legali, giudiziarie o stragiudiziali anche se non ripetibili di diritto, di cui la Parte Mutuataria sia tenuta al rimborso a norma del Contratto e di quant'altro dovuto in dipendenza del Contratto, la Parte Mutuataria concede ipoteca di primo grado a favore della Banca, che accetta, e consente che a favore della stessa sia eseguita, presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, corrispondente iscrizione sugli immobili, frutti civili, accessioni e pertinenze, come descritti nell'Allegato D al Contratto. La Banca è, quindi, autorizzata a fare eseguire l'iscrizione ipotecaria in questione a mezzo di qualsiasi incaricato.

3.2 Al fine di cui all'art. 3.1, la Parte Mutuataria dichiara che gli immobili suddetti sono attualmente di sua esclusiva e libera proprietà anche ai sensi della vigente legge urbanistica e che gli stessi non sono gravati, in tutto od in parte, da privilegi o da ogni altro peso, vincolo, onere o gravame e da qualsivoglia altra iscrizione o trascrizione pregiudizievole. La parte mutuataria prende atto della destinazione dei suddetti immobili a rete per l'esercizio del trasporto pubblico nella Provincia di Pistoia.

3.3 La suddetta iscrizione ipotecaria viene consentita per la somma complessiva di Euro (Euro/00) costituita per euro (Euro/00) a fronte della Somma Mutuata, per euro (Euro /00) a fronte degli Interessi Convenzionali e per il residuo a fronte delle ulteriori voci di credito in favore della Banca già indicate all'art. 3.1. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del TUB la somma complessiva sopra indicata è soggetta ad automatico adeguamento in relazione alle variazioni del Tasso Convenzionale nel corso del Contratto derivanti dall'indicizzazione del medesimo.

3.4 In caso di “mancato buon fine dell'iscrizione” ovvero di “mancato consolidamento dell'iscrizione ipotecaria” presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari la Banca avrà facoltà di risolvere il Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9.3 let. b) n. (v). Per “mancato buon fine dell'iscrizione” deve intendersi il mancato perfezionamento dell'iscrizione ipotecaria al primo grado in conformità a quanto indicato agli artt. 3.1, 3.2 e 3.3 alla data di scadenza del terzo Giorno Lavorativo Bancario successivo a quello di sottoscrizione del presente Contratto, iscrizione che verrà documentata, entro il suddetto termine, mediante consegna alla Banca, a cura della Parte Mutuataria, dell'originale della dichiarazione notarile attestante, senza riserve, il “buon fine dell'iscrizione”. Per “mancato consolidamento dell'iscrizione ipotecaria” deve intendersi, ai sensi dell'art. 39.4 TUB, il decorso dei dieci giorni dall'intervenuta iscrizione ove, entro detto termine, sia stata pubblicata sentenza dichiarativa di fallimento della Parte Mutuataria.

3.5 Qualora il credito derivante dal Contratto diventi, per qualsivoglia ragione, superiore al valore ipotecario iscritto, la Banca al fine di cautelarsi per il credito non garantito dall'ipoteca predetta, ha facoltà di iscrivere sugli stessi beni, o anche su parte di essi, oggetto dell'ipoteca principale concessa a garanzia del mutuo, ipoteca integrativa a cautela del credito costituito dal capitale del mutuo, dai relativi interessi maturati e maturandi, dalle spese, dai rimborsi e dagli altri accessori, che non sia garantito dall'ipoteca principale, in quanto eccedente l'importo della somma per cui la stessa è stata iscritta. L'iscrizione avverrà al tasso di interesse e con le condizioni tutte, anche di esigibilità, del mutuo originario. Il competente conservatore è sin d'ora autorizzato ad iscrivere l'ipoteca integrativa di cui sopra senza dover effettuare alcuna verifica sull'effettiva sussistenza di un maggior credito, e sulla concreta determinazione di tale maggior credito da cautelare, senza responsabilità alcuna da parte sua.

4. Assicurazione degli immobili ipotecati

4.1 Per tutta la durata del Contratto, e fino alla completa estinzione di qualsivoglia debito della Parte Mutuataria nei confronti della Banca che derivi dal, o inerisca il, Contratto, i beni costituiti in garanzia ipotecaria vengono assicurati per un congruo valore, a cura e spese della Parte Mutuataria, contro i danni da crollo, incendio, scoppio, allagamento o altri eventi di natura accidentale con compagnia di assicurazioni di gradimento della Banca e con polizza da vincolarsi a favore della Banca stessa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2742 del codice civile, che contenga una clausola in virtù della quale il contratto di assicurazione non possa essere modificato o risolto senza il consenso scritto della Banca medesima, come pure non possa essere versato alla Parte Mutuataria alcun indennizzo in caso di sinistro, ove non sia stata previamente soddisfatta ogni ragione di credito derivante alla Banca in forza del Contratto. L'assicurazione dovrà specificamente garantire una somma almeno pari al valore ipotecato e dovrà essere stipulata per l'intera durata del mutuo, ferma restando la possibilità di effettuare versamenti annuali del premio.

4.2 La Parte Mutuataria è tenuta alla consegna alla Banca della polizza assicurativa di cui all'art. 4.1 contestualmente alla sottoscrizione del Contratto. In difetto, ovvero nel caso in cui la polizza assicurativa non rispetti le condizioni e/o i requisiti di cui all'art. 4.1, la Parte Mutuataria è tenuta alla regolarizzazione, entro e non oltre i 15 (quindici) giorni successivi alla sottoscrizione del Contratto. In mancanza è facoltà della Banca dichiarare la risoluzione del Contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9.4 lett. a), b), ovvero stipulare in nome e per conto della Parte Mutuataria la polizza assicurativa di cui all'art. 4.1 in forza del mandato che la Parte Mutuataria allo scopo conferisce, ora per allora, alla Banca nell'interesse di quest'ultima. In tal caso la Parte Mutuataria, a prima richiesta scritta della Banca, sarà tenuta al rimborso del premio allo scopo corrisposto alla compagnia assicuratrice nel termine di sette giorni dalla richiesta, applicandosi l'art. 5.3. La stessa disposizione si applica nel caso di mancato pagamento dei premi periodici.

4.3 In caso di sinistro, la Parte Mutuataria è tenuta a darne avviso, per iscritto, alla Banca entro 3 (tre) Giorni Lavorativi Bancari dall'evento, affinché la medesima intervenga negli, ovvero promuova gli, atti di accertamento e di liquidazione dei danni. La Parte Mutuataria è obbligata a ripristinare l'immobile danneggiato. Le indennità dovute dalla Compagnia di Assicurazioni saranno versate alla Banca. In tal caso:

- a) ove il sinistro abbia comportato un danneggiamento dell'immobile, tale da ridurre di oltre il 60% il valore corrente, la Banca avrà facoltà di dichiarare la decadenza della Parte Mutuataria dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 9.1 e, conseguentemente, di imputare l'indennizzo ricevuto all'estinzione del mutuo, trasferendo alla Parte Mutuataria l'eventuale eccedenza.
- b) ove il danneggiamento dell'immobile determini una riduzione del suo valore per una percentuale pari o inferiore al 60% la Banca avrà facoltà alternativamente di: (i) versare l'indennizzo percepito alla Parte Mutuataria, con le cautele che la Banca stessa ritenga opportuno adottare, allo scopo di riparare i danni in questione; (ii) mantenere le relative somme in deposito fruttifero presso di sé riconoscendo alla Parte Mutuataria il tasso di interesse legale corrente, consentendone lo svincolo non appena sia comprovata la restituzione in pristino degli immobili distrutti o danneggiati.

4.4 Qualora alla normale scadenza della polizza dovessero sussistere ulteriori ragioni di credito in favore della Banca, la Parte Mutuataria si impegna a stipulare le necessarie estensioni della polizza che la Banca avrà facoltà di chiedere sino alla completa estinzione dei propri debiti. Ai fini di cui al presente art. 4.4 si applicano la procedura ed i diritti riconosciuti alla Banca all'art. 4.2 che, nel caso

di cui al presente art. 4.4, potranno essere esercitati dalla Banca alla scadenza del termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento, da parte della Parte Mutuataria, della richiesta scritta di estensione della Banca, senza idonea attivazione della prima.

5. Spese, Imposte, Commissioni e ISC

5.1 Le spese notarili per la stipulazione del Contratto, le spese relative alle attività preliminari alla stipula indicate nell'Allegato C, nonché quelle derivanti dall'iscrizione dell'ipoteca sono a carico della Parte Mutuataria. La Parte Mutuataria si impegna a corrispondere alla Banca, in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione del Contratto, l'ammontare delle suddette spese ed a regolare direttamente con il sottoscritto Notaio quelle inerenti la stipula del Contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

5.2 La Parte Mutuataria riconosce altresì che sono a suo carico le commissioni e le spese inerenti l'esecuzione del Contratto indicate nell'Allegato C e quelle per ogni servizio accessorio richiesto nel corso della durata del presente mutuo indicate nel medesimo allegato.

5.3 La Parte Mutuataria autorizza irrevocabilmente la Banca ai sensi dell'art. 2.4 all'addebito sul Conto Corrente degli importi a debito a titolo di commissioni ovvero a titolo di rimborso spese da quest'ultima dovuti in forza del Contratto.

5.4 E' a carico della Parte Mutuataria l'onere relativo al trattamento tributario vigente

5.6 Ai fini della disciplina sulla trasparenza bancaria la Banca specifica che l'indicatore sintetico di costo del credito (ovvero ISC-TAEG), espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso, è pari, alla data della sottoscrizione del Contratto, al% (..... per cento).

6. Obblighi della Parte Mutuataria

La Parte Mutuataria si impegna a:

- a) effettuare puntualmente i pagamenti di tutte le somme dovute in forza del Contratto ed a giustificare alla Banca, entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta, il pagamento di ogni e qualsivoglia tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti sugli immobili ipotecati a garanzia del mutuo;
- b) mantenere i beni offerti in garanzia in buono stato, disporre le riparazioni e le altre opere occorrenti per la loro conservazione ed il loro normale miglioramento e a non apportarvi variazioni vietate dalla legge o idonee a ridurre il valore dei beni;
- c) tenere informata la Banca mediante comunicazioni scritte dei mutamenti e deterioramenti che per qualunque causa si verificassero sui beni ipotecati, entro 10 giorni dal verificarsi del fatto;
- d) produrre, su richiesta della Banca, la documentazione attestante la regolarità edilizia e catastale dell'immobile;
- e) fornire la necessaria collaborazione ai fini del perfezionamento e/o aggiornamento dell'iscrizione ipotecaria;
- f) consentire alla Banca di far ispezionare in ogni tempo i beni offerti in garanzia da un proprio incaricato;

- g) comunicare alla Banca l'assunzione di mutui o finanziamenti, questi ultimi anche sotto forma di apertura di credito nei confronti di soggetti diversi dalla Banca.

7. Rimborso anticipato

7.1 A partire dalla terza rata semestrale di ammortamento, la Parte Mutuataria ha in ogni momento, previo preavviso da inoltrare presso la Banca almeno 60(sessanta) giorni prima rispetto al pagamento della rata di ammortamento, la facoltà di rimborsare anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo mediante versamento dell'intera Somma Mutuata residua ovvero di una sua parte, senza applicazione di penali o oneri, ad eccezione degli Interessi Convenzionali calcolati sulla base del Tasso Convenzionale applicabile a partire dalla scadenza della rata immediatamente precedente la richiesta di rimborso e sino alla data del rimborso stesso.

7.2 Ogni anticipata restituzione parziale di capitale comporta la riduzione dell'importo delle rate residue, fermo il numero di esse originariamente pattuito.

7.3 Il rimborso anticipato, totale o parziale, della Parte Mutuataria si perfeziona con il versamento alla Banca degli importi di cui all'art. 7.1, fermo restando l'obbligo della Banca di riscontrare tempestivamente, e comunque entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento, l'eventuale richiesta preventiva scritta della Parte Mutuataria volta ad ottenere la stima preventiva di detti importi.

8. Passaggio al tasso fisso

8.1 E' facoltà per la stazione appaltante di passare al tasso fisso.

8.2 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.

8.3 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) in sede di gara.

9. Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del Contratto

9.1 La Banca può esigere immediatamente, assegnando un termine non inferiore a 7 (sette) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta, la restituzione dell'intera Somma Mutuata non rimborsata, nell'ammontare determinato ai sensi dell'art. 7.1, qualora la Parte Mutuataria sia divenuta insolvente o abbia diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva dato o non ha dato le garanzie che aveva promesso, o si sia verificato l'evento di cui all'art. 4.3 let. a). In mancanza di versamento delle somme dovute, dalla scadenza del termine si applicheranno gli Interessi di Mora ai sensi dell'art. 10.

9.2 In caso di ritardato pagamento delle rate intervenuto per almeno 7 (sette) di esse, ovvero in caso di mancato pagamento di una rata del mutuo o di una parte di essa, il Contratto si risolverà di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ. e 40 comma 2 TUB. Ai fini del presente art. 9.2,

per “ritardato pagamento” deve intendersi il versamento intervenuto tra il 30° (trentesimo) ed il 180° (centottantesimo) giorno successivo alla scadenza. Per “mancato pagamento” deve intendersi il protrarsi dell’inadempimento totale o parziale oltre il 180° (centottantesimo) giorno successivo alla scadenza.

9.3 Il Contratto dovrà intendersi risolto di diritto ai sensi dell’art. 1456 cod. civ., altresì:

a) qualora la Parte Mutuataria risulti inadempiente anche ad uno dei seguenti obblighi:

- (i) riconoscimento in favore della Banca delle commissioni e delle spese inerenti l’esecuzione del Contratto e di quelle inerenti ogni servizio accessorio di cui all’art. 5.2;
- (ii) rimborso in favore della Banca di imposte, differenze di imposta, sanzioni, tasse nei casi di cui all’art. 5.5;
- (iii) obblighi di informativa di cui all’art. 6 lett. a) e comunicazione nel termine di cui all’art. 4.3 ed ai sensi dell’art. 6 lett. c dei fatti e dei sinistri che determinano mutamenti e deterioramenti del bene ipotecato;
- (iv) consenso a verifiche ed ispezioni sui beni in garanzia ad opera della Banca di cui all’art. 6 lett. f);

b) ovvero nel caso in cui:

- (i) la Parte Mutuataria distraiga dal previsto impiego, alieni o comunque ponga in essere atti o omissioni diretti a sottrarre o diminuire il valore dei beni costituiti in garanzia;
- (ii) la Parte Mutuataria, al momento della stipulazione del Contratto, abbia reso alla Banca dichiarazioni reticenti circa le condizioni giuridiche dell’immobile da ipotecarsi, ovvero abbia consegnato alla Banca documentazione falsa o affetta da vizi di tal natura che, se fossero stati conosciuti in precedenza, avrebbero impedito la concessione del mutuo, o ne avrebbero modificate le condizioni di erogazione;
- (iii) risultino accertate circostanze di fatto o di diritto relative all’immobile e/o alla Parte Mutuataria tali per cui, se fossero state conosciute in precedenza, avrebbero impedito la concessione del mutuo, o ne avrebbero modificato le condizioni di erogazione;
- (iv) in relazione all’assicurazione dei beni ipotecati, risultassero o si verificassero fatti, circostanze od inadempienze da parte della Parte Mutuataria, in forza delle quali la compagnia di assicurazioni potesse ritenersi esentata dall’obbligo di pagare l’indennizzo pattuito con l’assicurazione stessa e, in ogni modo, qualora si verificasse una soluzione di continuità nel mantenimento della copertura dei rischio;
- (v) si verifichi il “mancato buon fine dell’iscrizione” OVVERO il “*mancato consolidamento dell’iscrizione ipotecaria*” di cui all’art. 3.4.

9.4 Il Contratto potrà altresì essere dichiarato risolto per iniziativa della Banca ex art. 1454 cod. civ. qualora la Parte Mutuataria ometta:

- a) di stipulare la copertura assicurativa di cui all’art. 4.1 nel rispetto delle condizioni ivi previste ovvero ometta di stipulare l’estensione di cui all’art. 4.4;
- b) la consegna della copertura assicurativa alla Banca nel termine massimo previsto all’art. 4.2 per la regolarizzazione ovvero ometta la consegna della relativa estensione nel termine previsto all’art. 4.4;

- c) di corrispondere il premio relativo alla polizza assicurativa per il rinnovo periodico ovvero ometta il rimborso del relativo corrispettivo eventualmente versato dalla Banca ai sensi degli artt. 4.2 e 4.4;
- d) di adempiere agli obblighi tutti di cui all'art. 4.3 in ordine alla messa in pristino dei beni ipotecati;
- e) di adempiere all'obbligo di cui all'art. 3.6 volto alla ricostituzione della garanzia ovvero al rilascio di garanzia equipollente nel termine ivi indicato.

9.5 Nei casi di cui agli artt. 9.2 e 9.3 la risoluzione avrà efficacia con il ricevimento da parte della Parte Mutuataria della raccomandata a.r. con cui la Banca dichiarerà il Contratto risolto. Nei casi di cui all'art.9.4, lett. a), b), c), d) la risoluzione avrà efficacia alla scadenza del termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere trasmessa con raccomandata a.r. qualora, nel suddetto termine, la Banca non abbia ricevuto dalla Parte Mutuataria la documentazione comprovante l'intervenuta regolarizzazione delle contestate inadempienze. Nel caso di cui all'art. 9.4 let. d) la regolarizzazione interverrà ad opera della Parte Mutuataria mediante consegna alla Banca di idonea documentazione comprovante la sua attivazione per la messa in pristino dei beni ipotecati, ovvero, a seconda del caso, l'intervenuto avanzamento dei lavori.

9.6 Dalla data di efficacia della risoluzione del Contratto, la Parte Mutuataria è tenuta al versamento delle somme indicate all'art. 2 oltre agli Interessi di Mora già maturati a tale data. In caso di ritardato pagamento, sull'insoluto, verranno applicati gli Interessi di Mora ai sensi dell'art. 11.

10. Imputazione di pagamenti e di somme e titoli costituiti in deposito

10.1 Fatta salva una diversa indicazione esplicita e scritta ad opera della Parte Mutuataria, i pagamenti effettuati verranno imputati secondo l'ordine preferenziale di cui agli artt. 1193 e 1194 cod. civ.

10.2 In caso di morosità della Parte Mutuataria o di inizio di procedure esecutive sugli immobili ipotecati, la Banca avrà facoltà di imputare in conto di quanto dovute e con l'ordine di imputazione che essa riterrà preferibile, ogni eventuale versamento ricevuto, nonché tutte le somme liquide di titolarità della Parte Mutuataria in giacenza che si trovassero presso la Banca medesima. Qualora, una volta operata la compensazione di cui al comma precedente, dovesse sussistere un'ulteriore ragione di credito in capo alla Banca, quest'ultima avrà facoltà di trattenere qualsivoglia strumento finanziario di titolarità della Parte Mutuataria che questa detenga presso la Banca. La Parte Mutuataria, con la sottoscrizione del Contratto e con l'approvazione specifica della presente clausola, conferisce ora per allora, ex art. 1723, comma 2°, cod. civ., mandato alla Banca affinché la medesima provveda all'alienazione dei predetti strumenti a prezzi di mercato e impieghi le rivenienze liquide per estinguere il debito. Eventuali ordini di trasferimento di liquidità disposti dalla Parte Mutuataria verranno eseguiti previa compensazione dell'eventuale importo a debito verso la Banca. Analogamente, eventuali ordini di trasferimento di strumenti finanziari verranno eseguiti solo dopo l'avvenuta compensazione a norma del presente comma e previa, occorrendo, loro liquidazione sino a concorrenza del dovuto alla Banca.

11. Ritardo nei pagamenti e Interesse di Mora

11.1 In caso di ritardo nell'esecuzione totale o parziale dei versamenti previsti dal Piano di Ammortamento ai sensi dell'art. 2.3, la Parte Mutuataria è tenuta al riconoscimento in favore della Banca, in sostituzione degli Interessi Convenzionali, degli Interessi di Mora sulle rate o sulle frazioni di rata non tempestivamente corrisposte. Gli Interessi di Mora decorrono di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora limitatamente alla rata per cui si è verificato il ritardo, fatta salva la facoltà della Banca di invocare la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9.2.

11.2 L'Interesse di Mora è applicato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11.1 anche nei casi di mancato versamento, nel termine pattuito nel Contratto, degli importi dovuti dalla Parte Mutuataria alla Banca ai sensi degli artt. 3.4, 4.2, 4.4, 9.1, 9.6, 12 e di quelli dovuti a titolo di rimborso per spese o per imposte anticipate dalla Banca ed imputabili ai sensi di legge o per effetto del Contratto alla Parte Mutuataria ovvero a titolo di riconoscimento delle commissioni di cui all'Allegato C.

12. Pagamenti effettuati da terzi

La Banca avrà diritto di rifiutare pagamenti di capitale, di rate di ammortamento ed accessori da parte di terzi, quando da tali pagamenti potesse derivare a favore di chi li effettua surrogazione nel credito della Banca stessa e nelle garanzie che l'assistono. Tuttavia, è facoltà della Banca accettare tali pagamenti, quando i terzi dichiarino di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, le loro ragioni a quelle spettanti alla Banca in dipendenza sia del mutuo oggetto del presente Contratto sia di altri mutui che fossero stati concessi dalla Banca con ipoteca sugli stessi immobili.

13. Rendiconti

I rendiconti comunicati alla Parte Mutuataria e non contestati nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento fanno prova nei confronti della Parte Mutuataria.

14. Obblighi degli aventi causa della Parte Mutuataria

In caso di estinzione e di liquidazione delle attività della Parte Mutuataria, per qualsiasi causa e con qualsiasi modalità ciò avvenisse, tutti i crediti derivanti dal mutuo graveranno in solido, come debito indivisibile, a carico di ciascuno dei successori e degli aventi causa, anche a titolo particolare, della Parte Mutuataria.

15. Modifiche del Contratto e delle modalità di restituzione.

15.1 Il presente Contratto rappresenta l'intero accordo delle Parti ed annulla e sostituisce ogni eventuale accordo, verbale o scritto, anteriormente stipulato fra le Parti. Il presente Contratto non potrà essere modificato che per iscritto. Eventuali comportamenti assunti, anche ripetutamente, dai legali rappresentanti o dai loro delegati o incaricati in contrasto con il contenuto delle pattuizioni del presente Contratto non potranno mai essere qualificati come tacita modifica delle presenti pattuizioni né quale ragione di affidamento in una modifica per fatti concludenti.

15.2 Ove le Parti dovessero concordare per iscritto modifiche delle modalità di rimborso (quali, a titolo esemplificativo, variazione delle scadenze del Piano di Ammortamento o delle modalità di

versamento, accorpamenti o scorpori di rate, riduzione o aumento del numero di rate o simili), tali variazioni non costituiranno novazione del presente Contratto, le cui disposizioni non modificate tutte, ivi incluso il valore e l'efficacia della garanzia, continueranno ad applicarsi integralmente. L'eventuale variazione di una o più scadenze, del numero o dell'importo delle rate, non comporterà variazioni del piano di ammortamento oltre i limiti derivanti dall'accordo scritto di modifica. Ove necessario per il conseguimento degli effetti che le variazioni o le modifiche siano tali da determinare sull'iscrizione ipotecaria, la Parte Mutuataria si impegna alla loro formalizzazione, a proprio onere e spese, mediante atto pubblico.

16. Nullità parziale

L'eventuale nullità, accertata in sede giudiziale o arbitrale, di una o più clausole del presente Contratto non comporta la nullità dell'intero accordo, né la nullità delle clausole indipendenti da quelle dichiarate nulle.

17. Frazionamenti

Qualora la Parte Mutuataria richiedesse la suddivisione del mutuo in quote successivamente alla stipula del Contratto, la Banca si riserva la facoltà di procedere alla suddivisione stessa e della relativa ipoteca anche per atto unilaterale.

18. Rubriche e titolazioni

Le rubriche e le titolazioni degli articoli e degli allegati così come il richiamo sintetico del contenuto di alcune clausole operato in ogni altra parte del Contratto hanno una mera finalità illustrativa e non assumono alcuna valenza interpretativa del contenuto delle clausole e/o degli articoli che esse rubrichino, titolino o richiamino

19. Elezione di domicilio

Agli effetti dell'articolo 39, comma 1, del TUB e dell'articolo 2839, comma 2 cod. civ., la Banca elegge domicilio nella propria sede in, e la Parte Mutuataria a tutti gli effetti, anche processuali, elegge domicilio presso la residenza dichiarata nel Contratto.

20. Copie del Contratto

Anche ai fini di cui al comma 1° dell'art. 117 del TUB, una copia autentica del Contratto, costituito dal presente atto e dagli Allegati di seguito indicati viene consegnata, dopo la registrazione, a cura di me Notaio alla Parte Mutuataria.

21. Foro competente

Per qualsiasi controversia fra le Parti derivante dalla, od inerente la, validità, l'interpretazione, l'applicazione e l'esecuzione del presente Contratto, ferma restando la speciale competenza di cui agli artt. 21 e 26 cod. proc. civ., è convenuto il Foro della sede della Parte Mutuataria presso la quale, ai fini del Contratto, viene eletto domicilio ai sensi dell'art. 20.

Allegati:

Allegato A) procura notarile

Allegato B) Piano di Ammortamento

Allegato C) Commissioni e Spese

Allegato D) Descrizione dei beni costituiti in garanzia

Allegato E) Foglio Informativo

Allegato F) Documento di Sintesi

Allegato G) Aggiudicazione definitiva

(luogo), (data)

La Banca

La Parte Mutuataria
