

## CIRCOLARE N. 1274

**Condizioni generali per l'accesso al credito della gestione separata della Cassa depositi e prestiti società per azioni (CDP) da parte delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere, degli Enti operanti nel settore dell'Edilizia residenziale pubblica, delle Università statali e Istituti ad esse assimilati, relative ai prestiti di scopo ordinari di cui agli articoli 11, 12 e 13 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 6 ottobre 2004.**

La presente circolare sostituisce integralmente la Circolare CDP n. 1259 del 6 giugno 2005 (recante *"Condizioni generali per l'accesso al credito della gestione separata della Cassa depositi e prestiti società per azioni (CDP) da parte delle università, relative ai prestiti di scopo ordinari di cui agli articoli 11, 12 e 13 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 6 ottobre 2004"*) ed il Comunicato CDP del 21 febbraio 2006 (recante *"Condizioni generali per l'accesso al credito della gestione separata della Cassa depositi e prestiti società per azioni (CDP) da parte delle unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere"*).

### 1. Ambito soggettivo

Rientrano nell'ambito delle categorie di enti indicate in oggetto:

- le Aziende Sanitarie locali e le Aziende Ospedaliere, di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 (AUSL)<sup>1</sup>;
- gli Enti operanti nel settore dell'Edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (ERP);
- le Università e gli Istituti superiori ad esse assimilati, di cui al Regio Decreto 31 agosto 1933, n. 1592 e successive modificazioni (Università).

Di seguito, per brevità, gli enti sopra elencati sono denominati indistintamente, ove non diversamente specificato, "Ente".

---

<sup>1</sup> Nel perimetro delle AUSL potranno essere ricompresi, sulla base di insindacabile valutazione da parte della CDP, anche gli enti dotati di personalità giuridica pubblica e di autonomia amministrativa, organizzativa, contabile e gestionale, istituiti sulla base di norme regionali, che operano quali centrali di committenza, ai sensi dell'articolo 33 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in favore degli enti del servizio sanitario regionale.

## **2. Ambito oggettivo**

Sono ammessi al finanziamento esclusivamente gli investimenti, individuati ai sensi dell'articolo 3, commi 18 e 19, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

## **3. Condizioni generali del mutuo fondiario**

Il mutuo fondiario della CDP è disciplinato dalle disposizioni di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, in quanto applicabili, ai sensi dell'art. 5, comma 19, del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269.

### *3.1. Erogazione*

L'erogazione è effettuata in unica soluzione, con valuta predeterminata, di norma il trentesimo giorno successivo alla data di stipula, subordinatamente all'iscrizione ipotecaria. Si precisa che qualora l'Ente non sia tenuto a versare le entrate provenienti dal mutuo in contabilità speciale, presso la competente sezione di tesoreria provinciale dello Stato, ai sensi della legge 29 ottobre 1984, n. 720, la CDP effettuerà l'erogazione mediante versamento in un deposito bancario vincolato, cui l'Ente potrà attingere esclusivamente per realizzare l'investimento finanziato.

### *3.2. Ammortamento*

Il mutuo fondiario è regolato a tasso fisso o variabile, sulla base della scelta dell'Ente, ed è ammortizzato in un periodo compreso, di norma, tra cinque anni e trenta anni e sei mesi.

Nel caso di scelta del regime di interessi a tasso fisso il piano di ammortamento è a rate costanti (metodo francese, con quota capitale crescente), fatta eventualmente eccezione per la prima rata, mentre nel caso di scelta del regime di interessi a tasso variabile il piano di ammortamento è a quote capitale costanti (metodo italiano).

La data di inizio ammortamento coincide con la data di erogazione del mutuo.

Le rate, comprensive di capitale e interessi, vengono corrisposte alle scadenze del 30 giugno e del 31 dicembre successive alla data di inizio ammortamento e fino alla data di scadenza del contratto inclusa. Il numero di rate non può essere inferiore a dieci o superiore a sessanta.

La scadenza della prima rata di ammortamento ("Prima Data di Pagamento") è stabilita in funzione della data di inizio ammortamento. In particolare, qualora la data di inizio ammortamento sia compresa tra il 1° novembre ed il 30 aprile seguente, la Prima Data di Pagamento coincide, di norma, con il 30 giugno immediatamente successivo; qualora la data di inizio ammortamento sia compresa tra il 1° maggio ed il 31 ottobre seguente, la Prima Data di Pagamento coincide, di norma, con il 31 dicembre immediatamente successivo.

### 3.3. Tasso di interesse

Il tasso di interesse del mutuo è pari alla somma tra la maggiorazione in vigore alla data di stipula per i mutui fondiari, tra quelle determinate e rese note di norma settimanalmente dalla CDP attraverso il proprio sito internet<sup>2</sup>, e un parametro determinato in relazione al tasso di interesse fisso o variabile, secondo il regime di interessi prescelto dall'Ente, sulla base delle condizioni di mercato vigenti, come di seguito specificato.

Nel caso in cui l'Ente scelga il regime di interessi a tasso fisso, il parametro è pari al tasso Interest Rate Swap sulla durata finanziaria corrispondente al tasso finanziariamente equivalente (TFE)<sup>3</sup> (il "Parametro Tasso Fisso"). Il Parametro Tasso Fisso è rilevato, di norma, lo stesso giorno o il giorno lavorativo che precede la data di stipula<sup>4</sup>.

Nel caso in cui l'Ente scelga il regime di interessi a tasso variabile il parametro è calcolato, per ciascun periodo di interessi, sulla base del valore dell'Euribor. In particolare per ciascun periodo interessi del piano di ammortamento a tasso variabile si applica il Parametro Euribor, fatta eccezione per il primo, per il quale viene applicato il Primo Parametro Euribor<sup>5</sup>.

### 3.4. Garanzie e impegni

Il mutuo fondiario è garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili che appartengano al patrimonio disponibile dell'Ente.

Si precisa che, ai fini dell'iscrizione ipotecaria, l'Ente deve produrre i) una relazione sottoscritta da un professionista legale attestante la piena disponibilità dei beni e la mancanza di vincoli sugli stessi e ii) una perizia di stima del valore dell'immobile, predisposte da uno dei soggetti indicati dalla CDP ovvero, nel caso della perizia di stima del valore dell'immobile, dall'Agenzia del Territorio. I relativi oneri sono integralmente e direttamente a carico dell'Ente.

Inoltre, esclusivamente nei contratti di mutuo fondiario stipulati dagli ERP, sono previsti due *covenant* basati sul livello di indebitamento e sul grado di morosità degli assegnatari degli alloggi concessi in locazione, sulla base dei quali CDP potrà richiedere garanzie aggiuntive ovvero il ricorso all'indebitamento da parte dell'ERP potrà essere condizionato all'approvazione preventiva della CDP.

---

<sup>2</sup> La maggiorazione applicata al mutuo rimane invariata per tutta la durata del contratto e risulta pari a quella in vigore per i mutui fondiari CDP di pari durata e con la stessa tipologia di regime di interessi e profilo di ammortamento, in conformità con le durate e le tipologie quotate, di norma settimanalmente il venerdì, sul sito internet della CDP.

<sup>3</sup> Per la definizione di tasso finanziariamente equivalente e di durata finanziaria corrispondente al tasso finanziariamente equivalente si veda la Nota Tecnica allegata alla presente circolare.

<sup>4</sup> Il Parametro Tasso Fisso è rilevato, di norma, alle ore 12:00 e si applica ai contratti stipulati dalle ore 12:00 dello stesso giorno alle ore 11:59 del giorno successivo. La rilevazione del Parametro Tasso Fisso avviene sulla base della curva dei tassi depositi-swap rilevabile al momento del calcolo dalle pagine Euribor01 e ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters.

<sup>5</sup> Per le definizioni di Parametro Euribor e Primo Parametro Euribor si veda la Nota Tecnica allegata alla presente circolare.

### *3.5. Istruttoria ed affidamento*

La fase istruttoria è funzionale “all’accertamento della sussistenza dei requisiti imposti dalla legge per le operazioni di indebitamento dei soggetti richiedenti, nonché di eventuali altre condizioni fissate dalla CDP per categorie omogenee” (articolo 11, comma 3, del decreto del Ministro dell’economia e delle finanze del 6 ottobre 2004).

La fase istruttoria, effettuata sulla base di criteri uniformi, ha inizio con la presentazione da parte dell’Ente della domanda di prestito, contenente la quantificazione del fabbisogno finanziario, nonché la descrizione dettagliata dell’investimento da finanziare e delle caratteristiche del mutuo richiesto (tipologia e durata). La documentazione oggetto di valutazione istruttoria varia in funzione della natura giuridica dell’Ente e della tipologia dell’investimento da finanziare. L’istruttoria concerne, tra l’altro, l’analisi della situazione finanziaria ed economico-patrimoniale dell’Ente, con particolare riguardo alla situazione debitoria.

La fase istruttoria si conclude con l’affidamento dell’Ente da parte del Consiglio di Amministrazione della CDP ovvero dell’Organo della CDP delegato dal Consiglio medesimo.

L’affidamento è comunicato all’Ente mediante l’invio da parte della CDP della relativa comunicazione.

Nel sito internet della CDP è disponibile una scheda riepilogativa della documentazione da produrre per l’istruttoria, restando salva la facoltà di CDP di richiedere eventuali ulteriori documenti o attestazioni che si rendessero necessari al fine di verificare i presupposti di legittimità delle operazioni di indebitamento ovvero l’equilibrio economico-finanziario e la solidità patrimoniale dell’Ente.

### *3.6. Perfezionamento del contratto*

Successivamente all’affidamento, si procede alla stipula del contratto di mutuo fondiario che avviene in forma di atto pubblico, con oneri a carico dell’Ente. Il relativo schema contrattuale è consultabile sul sito internet della CDP ([www.cassaddpp.it](http://www.cassaddpp.it)).

### *3.7. Rimborso Anticipato parziale o totale*

E’ facoltà dell’Ente effettuare il rimborso anticipato parziale del mutuo per un importo inferiore alla somma prestata (“Somma da Rimborsare”), ovvero totale per un importo pari alla somma prestata, in corrispondenza di ciascuna Data di Pagamento, a partire dalla seconda, previa comunicazione scritta da inviarsi alla CDP, almeno 30 (trenta) giorni prima della Data di Pagamento prescelta per il rimborso<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Qualora il pagamento dell’Ente venga effettuato utilizzando il sistema interbancario dei pagamenti, questo non potrà avere valuta antergrata rispetto alla data in cui l’operazione viene regolata (c.d. data di regolamento).

In entrambi i casi l'Ente dovrà corrispondere alla CDP l'intera rata (comprensiva di quota capitale e quota interessi) in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso.

Nel caso di rimborso anticipato parziale l'Ente dovrà restituire la Somma da Rimborsare. Il piano di ammortamento per la vita residua del Prestito, alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso, si ottiene come differenza tra il piano di ammortamento del Prestito e il piano di ammortamento della Somma da Rimborsare<sup>7</sup>. In tal caso, inoltre, l'Ente dovrà corrispondere alla CDP un indennizzo per estinzione pari allo 0,125% della Somma da Rimborsare se il regime di interessi del mutuo è a tasso variabile ovvero, se il regime interessi del mutuo è a tasso fisso, un indennizzo per estinzione pari al differenziale, se positivo, tra la somma dei valori attuali delle rate residue a tasso fisso relative alla Somma da Rimborsare, come risultanti dal piano di ammortamento della Somma da Rimborsare con riferimento alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso, e la Somma da Rimborsare. I valori attuali delle rate residue sono calcolati con riferimento alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso impiegando i fattori di sconto calcolabili sulla base della curva dei tassi depositi-swap rilevabile dalle pagine Euribor01 e ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters il terzo venerdì antecedente la Data di Pagamento prescelta per il rimborso<sup>8</sup>.

In caso di rimborso anticipato totale l'Ente dovrà corrispondere alla CDP il debito residuo, come risultante dal piano di ammortamento del Prestito a seguito del pagamento della rata in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso. In tal caso, infine, l'Ente dovrà corrispondere alla CDP un indennizzo per estinzione pari allo 0,125% del debito residuo sul quale maturino interessi a tasso variabile, come risultante a seguito del pagamento della rata in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso ovvero se il regime interessi del mutuo è a tasso fisso, al differenziale, se positivo, tra la somma dei valori attuali delle rate residue a tasso fisso e il debito residuo, a seguito del pagamento della rata in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso. I valori attuali delle rate residue sono calcolati con riferimento alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso impiegando i fattori di sconto calcolabili sulla base della curva dei tassi depositi-swap rilevabile dalle pagine Euribor01 e

---

<sup>7</sup> Qualora il piano di ammortamento del Prestito sia a rate costanti e quote capitale crescenti, il piano di ammortamento della Somma da Rimborsare è anch'esso a rate costanti e quote capitale crescenti. Il piano di rimborso è definito sulla base della Somma da Rimborsare, del TFE del Prestito aumentato della maggiorazione del Prestito e della vita residua del Prestito alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso parziale.

Qualora il piano di ammortamento del Prestito sia a quote capitale costanti, il piano di ammortamento della Somma da Rimborsare è anch'esso a quote capitale costanti. L'importo delle quote capitale è pari al rapporto tra la Somma da Rimborsare ed il numero di Date di Pagamento residue del Prestito alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso parziale.

<sup>8</sup> Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, tali fattori di sconto non fossero disponibili, i valori attuali sono calcolati sulla base di un tasso di reimpiego pari al tasso Interest Rate Swap (IRS) quotato, il terzo venerdì antecedente la Data di Pagamento prescelta per il rimborso, per una scadenza pari alla metà della durata residua del Prestito, arrotondata all'intero superiore corrispondente ad una scadenza per cui è rilevabile una quotazione dalla pagina ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters. Qualora il venerdì non sia un Giorno TARGET e/o non sia un giorno lavorativo bancario sulla piazza di Roma, si farà riferimento al Giorno TARGET, che sia anche un giorno lavorativo bancario sulla piazza di Roma, immediatamente antecedente.

ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters il terzo venerdì antecedente la Data di Pagamento prescelta per il rimborso<sup>7</sup>.

### *3.8. Diverso utilizzo*

La CDP può autorizzare l'Ente ad utilizzare la somma prestata per realizzare un investimento diverso da quello per cui era stato concesso il prestito medesimo, a condizione che il nuovo investimento sia finanziabile dalla CDP, sia di importo superiore a 5.000 euro e rimangano invariate le condizioni di ammortamento del prestito.

## **4. Condizioni generali del prestito chirografario**

Il prestito chirografario della CDP è erogato, in una o più soluzioni, prima dell'inizio dell'ammortamento, con modalità distinte a seconda che il pre-ammortamento sia regolato a tasso fisso ovvero a tasso variabile.

### *4.1. Pre-ammortamento*

Il periodo di pre-ammortamento decorre dalla data di erogazione e termina alla data di inizio ammortamento. Nel corso del periodo di pre-ammortamento, sull'importo erogato maturano interessi al tasso di interesse fisso o variabile, a seconda del regime di interessi prescelto dall'Ente.

### *4.2. Erogazione*

L'erogazione è effettuata in una o più soluzioni. Qualora l'Ente non sia tenuto a versare le entrate provenienti dal prestito in contabilità speciale, presso la competente sezione di tesoreria provinciale dello Stato, ai sensi della legge 29 ottobre 1984, n. 720, la CDP effettuerà l'erogazione mediante versamento in un deposito bancario vincolato, cui l'Ente potrà attingere esclusivamente per realizzare l'investimento finanziato.

#### *4.2.1. Pre-ammortamento a tasso fisso*

L'erogazione è effettuata sulla base del cronoprogramma di erogazione predeterminato, pubblicato nel sito internet della CDP ed allegato al contratto di prestito. La CDP può considerare l'adozione di un cronoprogramma diverso da quello pubblicato nel sito, in relazione a specifiche e documentate esigenze dell'Ente.

#### *4.2.2. Pre-ammortamento a tasso variabile e Periodo di Utilizzo<sup>9</sup>*

L'erogazione è effettuata entro e non oltre la data di inizio ammortamento, su richiesta dell'Ente che deve pervenire alla CDP entro e non oltre il trentesimo giorno antecedente la data di inizio ammortamento.

---

<sup>9</sup> Il periodo intercorrente tra la Data di Stipula e il trentesimo giorno che precede la data di inizio ammortamento.

Qualora l'Ente, entro il termine suddetto, non richieda l'erogazione dell'intera somma prestata ovvero non presenti richiesta di riduzione della somma prestata, la CDP effettuerà un'erogazione a saldo con valuta corrispondente al giorno TARGET immediatamente precedente la data di inizio ammortamento. La riduzione della somma prestata all'importo della somma effettivamente erogata può essere accordata dalla CDP in conseguenza di ribasso d'asta ovvero di minore costo dell'investimento finanziato, definitivamente accertato, debitamente documentati da parte dell'Ente.

#### *4.3. Ammortamento*

L'ammortamento del prestito chirografario è regolato a tasso fisso o variabile, sulla base della scelta dell'Ente, ed avviene, di norma, in un periodo compreso tra cinque e venti anni.

Le rate di ammortamento sono semestrali, posticipate, comprensive di capitale ed interessi e vengono corrisposte il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno, a partire dall'anno solare in cui cade la data di inizio ammortamento e fino alla data di scadenza del Prestito inclusa. Di norma, l'ammortamento è strutturato a rate costanti, con quote capitale crescenti (metodo francese) ove si applichi il tasso d'interesse fisso ovvero a quote capitale costanti (metodo italiano), ove si adotti un tasso d'interesse variabile.

L'ammortamento decorre, di norma, su richiesta dell'Ente:

- dal 1° gennaio dell'anno successivo alla stipula, a condizione che il prestito sia perfezionato entro il 30 novembre;
- dal 1° luglio dell'anno successivo alla stipula, a condizione che questa intervenga nel secondo semestre;
- dal 1° gennaio del secondo anno successivo alla stipula;
- dal 1° gennaio del terzo anno successivo alla stipula.

#### *4.4. Tasso di interesse*

Il tasso di interesse applicato al periodo di pre-ammortamento è pari alla somma tra la maggiorazione in vigore alla data di stipula per i prestiti chirografari, tra quelle determinate e rese note di norma settimanalmente dalla CDP attraverso il proprio sito internet<sup>10</sup>, e il Parametro Tasso Fisso<sup>3</sup> o il Parametro Tasso Variabile a seconda che l'Ente abbia scelto, per il periodo di pre-ammortamento, il regime di interessi a tasso fisso o a tasso variabile.

Il tasso di interesse applicato nel periodo di ammortamento è pari alla somma tra la Maggiorazione e il Parametro Tasso Fisso o il Parametro Tasso Variabile a seconda che l'Ente

---

Corrisponde all'arco temporale nel corso del quale la Somma Prestata è messa a disposizione dell'Ente e nel corso del quale l'Ente può presentare le Domande di Erogazione.

<sup>10</sup> La maggiorazione applicata al prestito rimane unica per tutta la durata del contratto e risulta pari a quella in vigore per i prestiti chirografari CDP, con riferimento, rispettivamente, al periodo di pre-ammortamento e di

abbia scelto, per il periodo di ammortamento, il regime interessi a tasso fisso o a tasso variabile. La scelta del regime di interessi a tasso variabile per il periodo di ammortamento può essere effettuata solo nel caso in cui sia stato scelto il pre-ammortamento a tasso variabile.

#### 4.5. Garanzie e impegni

##### 4.5.1. Garanzie e impegni relativi ai finanziamenti delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere

Le AUSL devono conferire, a garanzia del prestito chirografario, per tutta la durata del prestito medesimo, mandato irrevocabile a ciascun tesoriere, conforme allo schema reso disponibile dalla CDP, valido fintantoché il tesoriere svolga per l'ente, a qualsiasi titolo, il servizio di tesoreria: i) ad accreditare le entrate dell'ente su un unico conto corrente, intestato all'ente medesimo; ii) ad accantonare e vincolare, con riferimento a ciascuna scadenza, una quota delle entrate suddette, fino a concorrenza di un importo pari ad un'annualità di ammortamento del prestito; iii) a destinare le somme accantonate e vincolate esclusivamente al pagamento delle rate del prestito. In alternativa al mandato irrevocabile, le AUSL possono produrre fideiussione, conforme allo schema reso disponibile dalla CDP, rilasciata da primario istituto di credito a garanzia del pieno e puntuale soddisfacimento di tutte le ragioni di credito derivanti dalla contrazione del prestito, per un importo che sarà determinato in relazione alle caratteristiche del finanziamento ed all'esito dell'analisi economico-finanziaria-patrimoniale dell'ente e, in ogni caso, non inferiore ad un'annualità di ammortamento del prestito, in linea capitale ed interesse. La fideiussione, avente durata fino all'integrale adempimento da parte dell'AUSL di tutti gli obblighi assunti in relazione al prestito, deve essere rilasciata da un istituto di credito che possieda una classe di *rating*, attribuita da una delle principali agenzie internazionali, non inferiore all'*investment grade*. Nel caso in cui l'istituto fideiubente sia sprovvisto di *rating*, la CDP si riserva di valutarne l'equilibrio economico-finanziario e la solidità patrimoniale.

Le AUSL devono produrre inoltre una *lettera d'impegno e di negative pledge* da parte della regione di riferimento. Con tale lettera la regione: i) dichiara alla CDP di essere in regola con tutti gli adempimenti di legge nei confronti dell'AUSL e si obbliga a mantenere un livello di controlli e trasferimenti adeguato ad assicurare il tempestivo ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte dall'AUSL verso la CDP per tutta la durata del finanziamento, e ii) si impegna, per tutta la durata del prestito, a non creare ed a fare in modo che non si crei alcun diritto di garanzia, vincolo, privilegio, gravame o altro diritto a favore di terzi sui beni regionali, o parte di essi, a garanzia di un debito assunto dall'Ente con un soggetto diverso dalla CDP, salvo che analogo diritto di garanzia, vincolo, privilegio, gravame o altro diritto venga prestato a favore della CDP.

---

ammortamento, di pari durata e con il medesimo regime interessi, in conformità con le durate e le tipologie quotate, di norma settimanalmente, venerdì, sul sito internet della CDP.

#### *4.5.2. Garanzie e impegni relativi ai finanziamenti degli Enti operanti nel settore dell'Edilizia residenziale pubblica costituiti in forma giuridica di ente pubblico*

Gli ERP costituiti in forma giuridica di ente pubblico devono conferire, a garanzia del prestito chirografario, per tutta la durata del prestito medesimo, mandato irrevocabile a ciascun tesoriere, conforme allo schema reso disponibile dalla CDP, valido fintantoché il tesoriere svolga per l'ente, a qualsiasi titolo, il servizio di tesoreria: i) ad accreditare le entrate dell'ente su un unico conto corrente, intestato all'ente medesimo; ii) ad accantonare e vincolare, con riferimento a ciascuna scadenza, una quota delle entrate suddette, fino a concorrenza di un importo pari ad un'annualità di ammortamento del prestito; iii) a destinare le somme accantonate e vincolate esclusivamente al pagamento delle rate del prestito. In alternativa al mandato irrevocabile, gli ERP possono produrre fideiussione, conforme allo schema reso disponibile dalla CDP, rilasciata da primario istituto di credito a garanzia del pieno e puntuale soddisfacimento di tutte le ragioni di credito derivanti dalla contrazione del prestito, per un importo che sarà determinato in relazione alle caratteristiche del finanziamento ed all'esito dell'analisi economico-finanziaria-patrimoniale dell'ente e, in ogni caso, non inferiore ad un'annualità di ammortamento del prestito, in linea capitale ed interesse. La fideiussione, avente durata fino all'integrale adempimento da parte dell'ERP di tutti gli obblighi assunti in relazione al prestito, deve essere rilasciata da un istituto di credito che possieda una classe di *rating*, attribuita da una delle principali agenzie internazionali, non inferiore all'*investment grade*. Nel caso in cui l'istituto fideiubente sia sprovvisto di *rating*, la CDP si riserva di valutarne l'equilibrio economico-finanziario e la solidità patrimoniale.

Gli ERP devono produrre inoltre una *lettera d'impegno* dell'ente territoriale di riferimento (regione o comune), con la quale quest'ultimo dichiara alla CDP di essere in regola con tutti gli adempimenti di legge nei confronti dell'ERP e si impegna a mantenere un livello di controlli e di trasferimenti adeguato ad assicurare il tempestivo ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte da tali enti verso CDP per tutta la durata del finanziamento.

Nei contratti di prestito stipulati dagli ERP costituiti in forma giuridica di ente pubblico è previsto l'inserimento di due *covenant* basati sul livello di indebitamento e sul grado di morosità, sulla base dei quali la CDP potrà richiedere forme di garanzia aggiuntive ovvero il ricorso all'indebitamento da parte dell'ente potrà essere condizionato all'approvazione preventiva della CDP.

#### *4.5.3. Garanzie e impegni relativi ai finanziamenti degli Enti operanti nel settore dell'Edilizia residenziale pubblica costituiti in forma giuridica di società di capitali*

Gli ERP costituiti in forma giuridica di società di capitali (di seguito anche Società) devono conferire, a garanzia del prestito chirografario, per tutta la durata del prestito medesimo, un ordine permanente di accantonamento risorse (Ordine Permanente di

Accantonamento Risorse), impartito alla Banca che svolge per la Società il servizio di conto corrente (di seguito anche la “Banca d’Appoggio”), conforme allo schema reso disponibile dalla CDP: i) ad accreditare nel conto corrente intestato alla Società ed intrattenuto presso la Banca d’Appoggio le entrate della Società; ii) ad accantonare e vincolare - nell’interesse della CDP - le entrate di cui al precedente punto i, fino a concorrenza di un importo pari ad un’annualità del prestito, comprensiva di capitale ed interessi, come risultante dal piano di ammortamento del prestito; iii) a destinare le entrate accantonate e vincolate ai sensi del precedente punto ii esclusivamente al pagamento delle rate previste nel piano di ammortamento del prestito. In alternativa all’Ordine Permanente di Accantonamento Risorse, gli ERP possono produrre fideiussione, conforme allo schema reso disponibile dalla CDP, rilasciata da primario istituto di credito a garanzia del pieno e puntuale soddisfacimento di tutte le ragioni del credito derivanti dalla contrazione del prestito, per un importo che sarà determinato in relazione alle caratteristiche del finanziamento ed all’esito dell’analisi economico-finanziaria-patrimoniale dell’ente e, in ogni caso, non inferiore ad un’annualità di ammortamento del prestito, in linea capitale ed interesse. La fideiussione, avente durata fino all’integrale adempimento da parte dell’ERP di tutti gli obblighi assunti in relazione al prestito, deve essere rilasciata da un istituto di credito che posseda una classe di *rating*, attribuita da una delle principali agenzie internazionali, non inferiore all’*investment grade*. Nel caso in cui l’istituto fideiubente sia sprovvisto di *rating*, la CDP si riserva di valutarne l’equilibrio economico-finanziario e la solidità patrimoniale.

Inoltre, l’ente territoriale di riferimento deve assumere, con delibera di Consiglio, l’impegno, con le modalità e nei termini stabiliti dalla CDP, a subentrare in tutte le obbligazioni esistenti in capo alla società nei confronti della CDP, in caso di decadenza della convenzione che regola i rapporti tra i due soggetti ovvero in qualsiasi caso di inadempimento della società nei confronti della CDP. La possibilità di assumere i predetti obblighi deve essere prevista nel regolamento comunale, anche in deroga all’art.207 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ai sensi dell’art.152 del Decreto medesimo.

Inoltre, nella convenzione che regola i rapporti tra l’ente territoriale di riferimento e la società deve essere contemplato un meccanismo che preveda i) la decadenza/risoluzione della convenzione in caso di mancato puntuale ed integrale adempimento da parte della società degli obblighi assunti nei confronti della CDP ai sensi del contratto di prestito stipulato con la CDP e ii) la restituzione degli immobili all’ente territoriale di riferimento come conseguenza della decadenza/risoluzione della convenzione.

#### *4.5.4. Garanzie e impegni relativi ai finanziamenti delle Università e Istituti ad esse assimilati*

Le Università devono conferire, a garanzia del prestito chirografario, per tutta la durata del prestito medesimo, mandato irrevocabile a ciascun tesoriere, conforme allo schema

reso disponibile dalla CDP, valido fintantoché il tesoriere svolga per l'ente, a qualsiasi titolo, il servizio di tesoreria: i) ad accreditare le entrate dell'ente su un unico conto corrente, intestato all'ente medesimo; ii) ad accantonare e vincolare, con riferimento a ciascuna scadenza, una quota delle entrate suddette, fino a concorrenza di un importo pari ad un'annualità di ammortamento del prestito; iii) a destinare le somme accantonate e vincolate esclusivamente al pagamento delle rate del prestito. In alternativa al mandato irrevocabile, le Università possono produrre fideiussione, conforme allo schema reso disponibile dalla CDP, rilasciata da primario istituto di credito a garanzia del pieno e puntuale soddisfacimento di tutte le ragioni di credito derivanti dalla contrazione del prestito, per un importo che sarà determinato in relazione alle caratteristiche del finanziamento ed all'esito dell'analisi economico-finanziaria-patrimoniale dell'ente e, in ogni caso, non inferiore ad un'annualità di ammortamento del prestito, in linea capitale ed interesse. La fideiussione, avente durata fino all'integrale adempimento da parte dell'Università di tutti gli obblighi assunti in relazione al prestito, deve essere rilasciata da un istituto di credito che possieda una classe di *rating*, attribuita da una delle principali agenzie internazionali, non inferiore all'*investment grade*. Nel caso in cui l'istituto sia sprovvisto di *rating*, la CDP si riserva di valutarne l'equilibrio economico-finanziario e la solidità patrimoniale.

Nei contratti di prestito chirografario stipulati dalle Università, garantiti da mandato irrevocabile ovvero da fideiussione rilasciata da primario istituto di credito, è previsto l'inserimento di un *covenant* basato sul livello di indebitamento, sulla base del quale il ricorso all'indebitamento da parte dell'Università potrà essere condizionato all'approvazione preventiva della CDP.

Le Università possono, inoltre, produrre, in alternativa al mandato irrevocabile ovvero alla fideiussione di primario istituto di credito, una fideiussione, conforme allo schema reso disponibile dalla CDP, rilasciata da un ente territoriale a garanzia del pieno e puntuale soddisfacimento di tutte le ragioni di credito derivanti dalla contrazione del prestito, per un importo che sarà determinato in relazione alle caratteristiche del finanziamento ed all'esito dell'analisi economico-finanziaria-patrimoniale dell'ente. La fideiussione, avente durata fino all'integrale adempimento da parte dell'Università di tutti gli obblighi assunti in relazione al prestito, deve essere rilasciata da un ente territoriale che possieda una classe di *rating*, attribuita da una delle principali agenzie internazionali, non inferiore all'*investment grade*. Nel caso in cui l'ente fideiubente sia sprovvisto di *rating*, la CDP si riserva di valutarne l'equilibrio economico-finanziario e la solidità patrimoniale.

Qualora l'Università produca una fideiussione rilasciata da un ente territoriale, non è previsto l'inserimento di *covenant* nel contratto di prestito.

La CDP si riserva, inoltre, la facoltà di richiedere agli Enti, in alternativa o in aggiunta alle garanzie di cui al presente paragrafo 4.5, ulteriori forme di garanzia personale o reale.

#### 4.6. Istruttoria ed affidamento

La fase istruttoria è funzionale “all’accertamento della sussistenza dei requisiti imposti dalla legge per le operazioni di indebitamento dei soggetti richiedenti, nonché di eventuali altre condizioni fissate dalla CDP per categorie omogenee” (articolo 11, comma 3, del decreto del Ministro dell’economia e delle finanze del 6 ottobre 2004).

La fase istruttoria, effettuata sulla base di criteri uniformi, ha inizio con la presentazione da parte dell’Ente della domanda di prestito, contenente la quantificazione del fabbisogno finanziario, nonché la descrizione dettagliata dell’investimento da finanziare e delle caratteristiche del mutuo richiesto (tipologia e durata). La documentazione oggetto di valutazione istruttoria varia in funzione della natura giuridica dell’Ente e della tipologia dell’investimento da finanziare. L’istruttoria concerne, tra l’altro, l’analisi della situazione finanziaria ed economico-patrimoniale dell’Ente, avuto particolare riguardo alla situazione debitoria.

La fase istruttoria si conclude con l’affidamento dell’Ente da parte del Consiglio di Amministrazione della CDP ovvero dell’Organo della CDP delegato dal Consiglio medesimo.

L’affidamento è comunicato all’Ente mediante l’invio da parte della CDP della relativa comunicazione.

Nel sito internet della CDP è disponibile una scheda riepilogativa della documentazione da produrre per l’istruttoria, restando salva la facoltà di CDP di richiedere eventuali ulteriori documenti o attestazioni che si rendessero necessari al fine di verificare i presupposti di legittimità delle operazioni di indebitamento ovvero l’equilibrio economico-finanziario e la solidità patrimoniale dell’Ente.

#### 4.7. Perfezionamento del contratto

Successivamente all’affidamento, si procede alla stipula del contratto di prestito chirografario, con le seguenti modalità alternative:

- mediante sottoscrizione del contratto, di norma presso la sede della CDP, se il prestito chirografario è di importo inferiore a cento milioni di euro e destinato ad un ente avente personalità giuridica pubblica;
- *in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata*, con oneri a carico dell’Ente, se il prestito chirografario è di importo pari o superiore a cento milioni di euro ovvero se è destinato ad un Ente avente personalità giuridica privatistica.

All’atto della stipula l’Ente deve produrre la documentazione di garanzia in originale.

Gli schemi contrattuali sono consultabili sul sito internet della CDP.

#### 4.8. Rimborso Anticipato parziale o totale

E' facoltà dell'Ente effettuare il rimborso anticipato parziale del prestito per un importo inferiore alla somma prestata ("Somma da Rimborsare"), ovvero totale per un importo pari alla somma prestata, in corrispondenza di ciascuna Data di Pagamento del periodo di ammortamento, a partire dalla seconda, previa comunicazione scritta da inviarsi alla CDP, almeno 30 (trenta) giorni prima della Data di Pagamento prescelta per il rimborso<sup>11</sup>.

In entrambi i casi l'Ente dovrà corrispondere alla CDP l'intera rata (comprensiva di quota capitale e quota interessi) in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso.

Nel caso di rimborso anticipato parziale l'Ente dovrà restituire la Somma da Rimborsare. Il piano di ammortamento per la vita residua del Prestito, alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso, si ottiene come differenza tra il piano di ammortamento del Prestito e il piano di ammortamento della Somma da Rimborsare<sup>12</sup>. In tal caso, inoltre, l'Ente dovrà corrispondere alla CDP un indennizzo per estinzione pari allo 0,125% della Somma da Rimborsare se il regime di interessi del mutuo è a tasso variabile ovvero, se il regime interessi del mutuo è a tasso fisso, un indennizzo per estinzione pari al differenziale, se positivo, tra la somma dei valori attuali delle rate residue a tasso fisso relative alla Somma da Rimborsare, come risultanti dal piano di ammortamento della Somma da Rimborsare con riferimento alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso, e la Somma da Rimborsare. I valori attuali delle rate residue sono calcolati con riferimento alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso impiegando i fattori di sconto calcolabili sulla base della curva dei tassi depositi-swap rilevabile dalle pagine Euribor01 e ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters il terzo venerdì antecedente la Data di Pagamento prescelta per il rimborso<sup>13</sup>.

In caso di rimborso anticipato totale l'Ente dovrà corrispondere alla CDP il debito residuo, come risultante dal piano di ammortamento del Prestito a seguito del pagamento della rata in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso. In tal caso, infine, l'Ente dovrà

---

<sup>11</sup> Qualora il pagamento dell'Ente venga effettuato utilizzando il sistema interbancario dei pagamenti, questo non potrà avere valuta antergata rispetto alla data in cui l'operazione viene regolata (c.d. data di regolamento).

<sup>12</sup> Qualora il piano di ammortamento del Prestito sia a rate costanti e quote capitale crescenti, il piano di ammortamento della Somma da Rimborsare è anch'esso a rate costanti e quote capitale crescenti. Il piano di rimborso è definito sulla base della Somma da Rimborsare, del TFE del Prestito aumentato della maggiorazione del Prestito e della vita residua del Prestito alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso parziale.

Qualora il piano di ammortamento del Prestito sia a quote capitale costanti, il piano di ammortamento della Somma da Rimborsare è anch'esso a quote capitale costanti. L'importo delle quote capitale è pari al rapporto tra la Somma da Rimborsare ed il numero di Date di Pagamento residue del Prestito alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso parziale.

<sup>13</sup> Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, tali fattori di sconto non fossero disponibili, i valori attuali sono calcolati sulla base di un tasso di reimpiego pari al tasso Interest Rate Swap (IRS) quotato, il terzo venerdì antecedente la Data di Pagamento prescelta per il rimborso, per una scadenza pari alla metà della durata residua del Prestito, arrotondata all'intero superiore corrispondente ad una scadenza per cui è rilevabile una quotazione dalla pagina ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters. Qualora il venerdì non sia un Giorno TARGET e/o non sia un giorno lavorativo bancario sulla piazza di Roma, si farà riferimento al Giorno TARGET, che sia anche un giorno lavorativo bancario sulla piazza di Roma, immediatamente antecedente.

corrispondere alla CDP un indennizzo per estinzione pari allo 0,125% del debito residuo sul quale maturino interessi a tasso variabile, come risultante a seguito del pagamento della rata in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso ovvero se il regime interessi del mutuo è a tasso fisso, al differenziale, se positivo, tra la somma dei valori attuali delle rate residue a tasso fisso e il debito residuo, a seguito del pagamento della rata in scadenza alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso. I valori attuali delle rate residue sono calcolati con riferimento alla Data di Pagamento prescelta per il rimborso impiegando i fattori di sconto calcolabili sulla base della curva dei tassi depositi-swap rilevabile dalle pagine Euribor01 e ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters il terzo venerdì antecedente la Data di Pagamento prescelta per il rimborso<sup>12</sup>.

#### *4.9. Diverso utilizzo*

La CDP può autorizzare l'Ente ad utilizzare la somma prestata per realizzare un investimento diverso da quello per cui era stato concesso il prestito medesimo, a condizione che il nuovo investimento sia finanziabile dalla CDP, sia di importo superiore a 5.000 euro e rimangano invariate le condizioni di ammortamento del prestito.

La CDP si riserva di modificare il calendario delle date di determinazione delle maggiorazioni e dei parametri, nonché le durate di pre-ammortamento e di ammortamento previste nella presente circolare.

## NOTA TECNICA

Il Tasso Finanziariamente Equivalente o TFE indica il tasso di mercato calcolato dalla CDP come descritto di seguito e relativo ad un'operazione finanziaria avente le medesime caratteristiche del Prestito in termini di modalità e periodicità di rimborso del capitale e di corresponsione degli interessi.

La Durata Finanziaria Corrispondente indica la durata individuata sulla base della curva dei tassi depositi - swap vigente sul mercato al momento del calcolo e pubblicata sulle pagine Euribor01 e ISDAFIX2 (11:00AM Frankfurt) del circuito Reuters (come specificato di seguito) e corrispondente al TFE.

La procedura di rilevazione del TFE e di individuazione della Durata Finanziaria Corrispondente si articola nei seguenti passi:

- (1) Rilevazione della curva dei tassi depositi-swap in vigore al momento del calcolo dalle pagine Euribor01 e ISDAFIX2 (11:00 AM Frankfurt) del circuito Reuters.
- (2) Interpolazione lineare dei tassi di cui al punto 1) per ricavare quelli corrispondenti a tutte le scadenze temporali intermedie rilevanti per i flussi futuri (residui).
- (3) Calcolo della curva dei tassi zero-coupon corrispondente ai tassi di cui al punto 2) attraverso la cosiddetta procedura di *bootstrapping* (metodo iterativo comunemente usato dagli operatori di mercato per estrarre tassi zero-coupon dai prezzi dei titoli con cedola o dai tassi swap).
- (4) Calcolo dei fattori di sconto corrispondenti ad ogni scadenza futura (residua) a partire dai tassi di cui al punto 3) mediante la formula:

$$df_i = (1 + r_i)^{-i}$$

dove:

$df_i$  è il fattore di sconto relativo alla scadenza  $i$ -esima del Prestito;

$r_i$  è il tasso zero-coupon relativo alla stessa scadenza valutato al momento del calcolo

$i$  è il tempo intercorrente tra la data valuta dell'operazione e la Data di Pagamento per la scadenza misurato in anni.

- (5) Calcolo del tasso di rendimento tale che la somma dei valori attuali di tutti i flussi di cassa futuri (residui) sia pari alla Somma Prestata (o al Debito Residuo). Tale tasso è il Tasso Finanziariamente Equivalente (TFE).

Sulla curva dei tassi depositi-swap definita al punto 1) ed interpolata come al punto 2), si individua la scadenza temporale minima corrispondente al TFE. Tale scadenza è la Durata Finanziaria Corrispondente al TFE.

Il Parametro Euribor indica la media aritmetica, arrotondata alla terza cifra decimale, dei valori del tasso EURIBOR a sei mesi rilevato, secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360 e riportato alla pagina EURIBOR= del circuito Reuters e alla pagina 248 del circuito Telerate, nei cinque Giorni TARGET che decorrono dal terzo lunedì (incluso) del mese immediatamente precedente l'inizio del periodo di interessi di riferimento.

Il Primo Parametro Euribor, indica il valore dell'EURIBOR, rilevato, di norma, settimanalmente secondo il criterio di calcolo giorni effettivi/360 e riportato alla pagina EURIBOR= del circuito Reuters e alla pagina 248 del circuito Telerate, interpolato linearmente, alla data di quotazione, sulla scadenza corrispondente al lasso temporale che intercorre tra la data di quotazione e la prima Data di Pagamento, da applicarsi ai Prestiti a tasso variabile nel primo periodo di interessi.