

COMPLESSO RESIDENZIALE I CANTICI

RELAZIONE SULL'OPERAZIONE DI VENDITA DI N 65 APPARTAMENTI DA REALIZZARE NEI LOCALI DELL'EX CASERMA MAZZINI, IN VIA DEI BACCHETTONI (LUCCA) – COMPLESSO IMMOBILIARE “I CANTICI”

POLIS al fine di recuperare e valorizzare il patrimonio culturale dell'area dell'ex caserma Mazzini, intende ristrutturare l'intero complesso realizzando n° 65 unità abitative di diverse metrature e tipologie, da immettere nel mercato immobiliare lucchese.

In qualità di Società a maggioranza pubblica POLIS, al fine di perseguire e realizzare il proprio scopo pubblico e sociale, intende -anche per evitare qualsiasi forma di acquisto speculativo- **riservare la vendita degli appartamenti solo ed esclusivamente a persone fisiche** e “premiare” con una riduzione del 10% sul prezzo di vendita, coloro che acquisteranno le unità abitative allo scopo di stabilirvi la propria residenza e manterranno **-sia la proprietà che la residenza-** continuativamente per almeno 5 anni. Se il compratore intende cointestare l'appartamento a più persone fisiche, sarà sufficiente che almeno una di esse conservi la residenza e la proprietà per i cinque anni previsti.

Anche al fine di verificare il perdurare dell'impegno eventualmente preso dagli acquirenti in riferimento alla residenza POLIS, direttamente o a mezzo di un incaricato di sua fiducia, provvederà all'amministrazione del condominio, che dovrà essere costituito ed appositamente gestito secondo le disposizioni di legge, per un periodo minimo di 5 anni.

Il progetto tecnico di ristrutturazione del complesso, è già stato realizzato da tecnici esterni specializzati, di fiducia di POLIS.

L'intera operazione, volta alla ristrutturazione del complesso dell'ex caserma Mazzini ed alla vendita delle unità abitative che verranno costruite, si articolerà secondo le seguenti fasi:

A) Determinazione del prezzo di vendita per ogni unità abitativa.

Per ognuna delle 65 unità abitative che verranno realizzate, POLIS ha determinato il prezzo di vendita, nel rispetto del valore di mercato, sulla base di diverse perizie di valutazione indipendenti predisposte da Associazioni di mediatori immobiliari operanti nel territorio lucchese. Tale prezzo, assoggettato ad IVA di legge, costituirà la base non negoziabile per la procedura di vendita qui descritta.

B) Materiale informativo.

L'Ufficio Tecnico di POLIS realizzerà:

1. una scheda informativa per ogni unità abitativa, contenente:

- a) il prezzo dell'appartamento;
- b) la planimetria;
- c) tutte le caratteristiche tecniche principali dell'unità abitativa (dimensioni, posizionamento, eventuale resede esterna, posto auto, garage ecc.);
- d) eventuali elementi particolari e complementari;
- e) schema manifestazione di interesse;
- f) schema di impegno ad acquistare, direttamente o in comproprietà, l'unità abitativa desiderata ed a stabilirvi la residenza, mantenendola unitamente alla proprietà, consecutivamente per almeno 5 anni;
- g) schema fideiussione richiesta a coloro che usufruiscono della riduzione del 10% sul prezzo di acquisto per il beneficio di cui al punto f);
- h) schema del contratto preliminare di vendita;
- i) schema del regolamento condominiale(*);

(*) Soggetto ad eventuali modifiche.

2. un plastico ed un contributo filmato dell'intero complesso che verrà realizzato e della resede esterna.

C) Pubblicizzazione dell'operazione di vendita .

POLIS si impegna ad attivare tutte le forme di pubblicità che riterrà più opportune al fine di far conoscere alla collettività, l'operazione di vendita, quali conferenze stampa, articoli su quotidiani locali, comunicati trasmessi dalle televisioni locali ecc. Verrà inoltre realizzato un apposito link sul sito web di POLIS, ed eventualmente un numero verde informativo.

D) Manifestazioni di interesse.

Al termine di questa prima fase di pubblicità, POLIS tramite il proprio Ufficio Tecnico per un periodo di circa tre mesi riceverà su appuntamento ed in orari prestabiliti i futuri acquirenti, che potranno prendere visione del progetto di ristrutturazione, del plastico, delle schede informative e di tutta la documentazione relativa alla vendita ed, eventualmente, effettuare un sopralluogo sull'area dove verranno realizzati gli appartamenti.

Al fine di favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta e nel rispetto dell'assoluta trasparenza dell'operazione di compravendita, ogni soggetto interessato all'acquisto di una unità abitativa dovrà **compilare** uno schema di manifestazione di interesse, predisposto da POLIS, **valevole come proposta unilaterale di acquisto, (vedi punto B) 1.e)**, inserendo i propri dati (nome, cognome della persona interessata, con l'indicazione della residenza, del recapito telefonico, fax, e-mail ecc) e sottoscriverlo, con sottoscrizione autenticata, allegando copia di un documento di identificazione in corso di validità.

N.B.

- 1) Ogni interessato potrà presentare più manifestazioni di interesse per gli appartamenti, ma potrà acquistare in prima istanza, una sola unità abitativa (se rimarranno invendute alcune unità abitative, le stesse potranno anche essere vendute ad uno stesso acquirente)
- 2) Contestualmente alla sottoscrizione della dichiarazione di interesse il potenziale acquirente verserà a POLIS una somma pari a € 500,00 = ,quale garanzia della sottoscrizione del preliminare di vendita, una volta che verrà individuata l'unità abitativa che sarà oggetto della compravendita. Se per ragioni indipendenti dal compratore POLIS non potrà procedere alla vendita dell'abitazione selezionata dal compratore, procederà a restituire la somma versata dal potenziale acquirente.

E) Procedura di vendita delle unità abitative.

Al termine del periodo di pubblicizzazione dell'operazione di vendita POLIS, nel mese successivo, raccoglierà e valuterà le manifestazioni di interesse pervenute.

Potranno verificarsi, per ogni appartamento, le seguenti fattispecie:

1. **Una sola manifestazione di interesse:** ogni unità abitativa verrà venduta al prezzo di vendita stabilito - salvo l'eventuale riduzione del 10% a favore dell'acquirente che si sia impegnato a stabilire la propria residenza nell'unità abitativa e a mantenerla, unitamente alla proprietà, per un periodo continuativo di 5 anni.
2. **Più manifestazioni d'interesse:** POLIS, al fine di cercare di soddisfare le esigenze di ognuno, condurrà una trattativa tra i possibili acquirenti interessati, proponendo, se disponibili, altre soluzioni abitative con le stesse caratteristiche.

Se nonostante la trattativa intercorsa, non sarà possibile raggiungere un accordo, POLIS effettuerà una procedura di gara fra gli interessati alla stessa unità abitativa che potranno presentare in busta chiusa una propria offerta, entro un termine perentorio che verrà loro indicato, con un rilancio unico sul prezzo di vendita indicato.

Le buste verranno aperte, in presenza degli offerenti, presso la sede di POLIS e nel giorno stabilito e comunicato agli interessati dalla società venditrice stessa, l'appartamento verrà aggiudicato al soggetto che avrà presentato il rilancio più alto.

Qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato di acquistare direttamente o in comproprietà l'appartamento oggetto della vendita, di stabilirvi la propria residenza e di mantenere entrambe almeno per 5 anni consecutivi, (sia quindi beneficiario della riduzione del 10% prevista), acquisterà l'unità abitativa al prezzo di aggiudicazione, detratta la riduzione prevista.

Espletata la fase di unico rilancio, a parità di condizioni, verrà assegnata l'unità abitativa a chi dichiara di acquistarla come "prima casa"; in questo caso però, dopo la fase di rilancio, l'acquirente dovrà presentare un'apposita scrittura, resa ed autenticata ai sensi di legge, dove dichiara di acquistare l'immobile come prima casa.

- 3. Nessuna Manifestazione d'interesse:** POLIS si riserva di riproporre la vendita successivamente o, una volta terminata la vendita degli appartamenti, di affittare le unità abitative che fossero rimaste invendute.

F) Contratto preliminare e definitivo di compravendita.

Una volta selezionato l'appartamento, POLIS - in persona del proprio legale rappresentante - e l'acquirente sottoscriveranno il contratto preliminare di compravendita - redatto nella forma della scrittura privata - ed il compratore contestualmente, verserà la somma pattuita quale caparra confirmatoria, di importo pari al **30%** del prezzo di vendita stabilito, la somma potrà, a scelta dell'acquirente, essere suddivisa in due rate come segue: una prima rata pari al 10% del prezzo di vendita, al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita; una seconda rata pari al 20% del prezzo pattuito al completamento delle strutture e murature perimetrali.

POLIS, nel rispetto del D.Leg.vo 20 giugno 2005 n. 122, provvederà contestualmente alla costituzione di una fidejussione di importo **corrispondente alla somma della caparra riscossa (primo e secondo acconto)**, che perderà la sua efficacia nel momento della stipula del contratto definitivo di compravendita. POLIS sarà disponibile, qualora il compratore lo chieda esplicitamente, ad accettare che il pagamento (totale o residuale) dell'immobile avvenga solo dopo l'erogazione di un eventuale mutuo, richiesto e già concesso dall'Istituto di Credito

Al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, si potranno verificare 2 ipotesi:

- a) **il compratore non intende prendere la residenza nell'immobile** oggetto dell'acquisto (in questo caso il contratto preliminare di vendita potrà essere stipulato anche per persona da nominare)
- b) **il compratore si impegna a prendere la residenza nell'immobile oggetto dell'acquisto e intende beneficiare della riduzione del 10% sul prezzo stabilito** (in questo caso il contratto preliminare di vendita non potrà essere stipulato "per persona da nominare", dovrà essere quindi indicata la persona a cui verrà intestato l'appartamento).

Qualora l'acquirente voglia usufruire della riduzione sopra indicata, dovrà inoltre sottoscrivere una dichiarazione di impegno ad :

- a) acquistare - direttamente o in comproprietà - l'appartamento , mantenerne la proprietà per almeno 5 anni consecutivi e stabilirvi la residenza almeno per lo stesso periodo **entro e non oltre sei mesi dalla stipula del contratto definitivo di compravendita;**
- b) stipulare una polizza fidejussoria/bancaria - pari all'importo della riduzione che verrà applicata sul prezzo di vendita dell'unità abitativa, aumentato di una percentuale pari al 20% di tale somma (corrispondente agli interessi calcolati sulla somma dovuta)- al fine di consentire a POLIS di recuperare la somma corrispondente alla riduzione concessa, qualora l'acquirente **non stabilisca la propria residenza nell'unità abitativa acquistata nel termine stabilito o non la mantenga, unitamente alla proprietà, continuativamente nei 5 anni successivi alla data di rettifica anagrafica della residenza, risultante da apposito certificato del Comune di Lucca.**

Successivamente, realizzati gli appartamenti, POLIS procederà con gli acquirenti alla stipula del contratto definitivo di compravendita, nella forma dell'atto pubblico. Contestualmente alla stipula del contratto di compravendita, POLIS provvederà alla costituzione, ex art. 4 del D. Leg.vo 122/2005, di una polizza assicurativa indennitaria decennale a garanzia degli eventuali vizi e difformità dell'opera che eventualmente si manifestino successivamente all'atto di assegnazione dell'immobile.

Consapevole dell'importanza dell'operazione che POLIS vuole realizzare e fiducioso del riscontro positivo che avrà sulla cittadinanza lucchese e non solo, resto a disposizione per ogni chiarimento e per ogni eventuale suggerimento.

Il Presidente di Polis s.p.a.
Dr. Ugo Giurlani