

COMUNICATO:

ACQUISTO STRUTTURE DI PROPRIETÀ DELLA TUCANO IMMOBILIARE SRL

Egregi Condomini,

in relazione alle richieste “verbali” di chiarimenti circa la posizione dell’Amministrazione sulla possibilità di acquisto delle strutture “ludico/sportive” di proprietà della Tucano Immobiliare S.r.l., si ritiene opportuno precisare quanto segue.

Contrariamente a quanto qualcuno vorrebbe far intendere, la scrivente Amministrazione, **già in tempi non sospetti – e precisamente sin dal 24.01.2025 –** si era attivata, a seguito di approfondite, precedenti, interlocuzioni

per verificare la concreta possibilità di procedere all’acquisto delle suddette strutture.

Tale verifica aveva riguardato sia l’ipotesi di acquisizione da parte del Condominio in forma unitaria, sia – in alternativa – l’eventualità di un acquisto da parte dei singoli condomini interessati, previa costituzione di apposita **associazione senza scopo di lucro.**

Si tratta, pertanto, di un’iniziativa che **NON può ritenersi NUOVA e neanche improvvisata o estemporanea, essendo stata sin dall’inizio oggetto di valutazione e condivisione.**

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

L’idea prendeva le mosse dalla possibilità di destinare a tale acquisto la somma dovuta dalla Curatela del Fallimento Pellicano Immobiliare S.r.l. a titolo di quote condominiali (**pari a € 494.817,97**), unitamente a quella imputabile, per le stesse ragioni, agli acquirenti dei beni oggetto del fallimento, salvo detrazione delle somme da porsi a carico degli acquirenti laddove formalizzato l’acquisto.

In relazione a tale proposta, nessuno dei condomini interpellati aveva manifestato dissenso circa l’opportunità di verificare la fattibilità dell’acquisto delle strutture, con la precisazione, da parte di ciascuno, di voler previamente conoscere l’entità dell’eventuale esborso.

Quanto sopra risulta comprovato dai verbali delle riunioni dei Consiglieri di lotto, nonché dalle PEC, che – unitamente alla presente comunicazione – saranno pubblicati sul sito del Condominio.

Del relativo percorso si riporta qui, in sintesi, il contenuto essenziale:

In data 24 gennaio 2025 l’amministrazione, con PEC, chiede alla Tucano Immobiliare Srl se ci fosse, o meno, da parte di quest’ultima la volontà di vendere le strutture e, se sì, l’indicazione del prezzo, degli eventuali lavori straordinari necessari per renderle fruibili con la consegna della relativa documentazione;

In data 14 febbraio 2025 la Tucano Immobiliare SrL riscontra con PEC rappresentando la scrivente la disponibile alla cessione delle sole strutture senza i locali bare pizzeria e i locali deposito/cantine alla condizione che l'acquirente fosse il condominio, **alternativamente, un soggetto giuridico costituito per l'80% da condomini.**

In data 21 febbraio 2025 l'amministrazione, a mezzo PEC, riscontrava che dall'eventuale vendita non potevano restare esclusi i locali commerciali e i locali deposito:

In data 21 febbraio 2025 i Consiglieri deliberano di rappresentare ai condomini quanto comunicato dalla Tucano Immobiliare SrL sottolineando che una manifestazione di interesse all'acquisto era già stata manifestata da un numero cospicuo di condoni, cosa comunque che si reputava non dovesse interessare la venditrice;

In data 25 febbraio 2025 la Tucano Immobiliare SrL, con PEC, ribadiva che nella possibile vendita non sarebbero rientrati i locali commerciali e i locali deposito e che l'eventuale soggetto giuridico di nuova formazione avrebbe dovuto essere costituito, per almeno l'80 %, da condomini;

In data 03 marzo 2025 il Consiglio dei rapp.ti dei Lotti, all'unanimità, deliberava di inviare una PEC alla Tucano Immobiliare con la quale rappresentare che non era accettabile la proposta di vendita delle strutture con esclusione dei bar e che si rendeva assolutamente necessario pervenire ad una quantificazione dei costi da sostenere per rendere le strutture perfettamente agibili;

In data 04 marzo 2025 l'amministrazione condominiale, in ossequio a quanto deliberato dal Consigli dei rapp.ti di lotto, inviava alla Tucano Immobiliare SrL PEC con la quale si ribadiva che nella vendita dovevano essere necessariamente inclusi i locali commerciali e che si restava in attesa di una relazione tecnico-strutturale dei beni oggetto di vendita onde poter addivenire ad una quantificazione dei costi necessari per la loro pien fruibilità;

In data 11 marzo 2025 la Società Tucano Immobiliare SrL così riscontrava: *"si dichiara disponibile alla cessione delle suddette strutture nonché delle aree verdi rientranti nelle particelle catastali di cui la TUCANO è proprietaria superficiaria e fino alla scadenza del diritto di superficie, salvo fatti i diritti di servitù di passaggio già esistenti, ad esclusione delle particelle relative agli immobili contraddistinti catastalmente:*

1)"RISTORANTE e PIZZERIA" foglio 33 particella n. 1082 cat. C/1;

2)"LOCALI DEPOSITO/CANTINE foglio 33 particella 987 dal sub 1 al sub 10 cat. C/2.

Si precisa che, per le strutture LUDICHE-SPORTIVE, come a voi noto, sussiste un contratto di locazione con scadenza 28.02.2034, così pure per i locali adibiti a BAR-GELATERIA adiacente la piscina semi-olimpionica vi è altro contratto di locazione con scadenza 28.02.2031.

La cessione delle proprietà sarà effettuata solo ed esclusivamente a favore del CONDOMINIO VILLAGGIO TUCANO o ad una sua rappresentanza composta da almeno l'80% dei proprietari di unità immobiliari facenti parte del CONDOMINIO.

Il prezzo di vendita viene determinato in € 950.000,00 (Novecentocinquantamila/00) con pagamento da effettuare al Rogito Notarile”.

Ad oggi, la società *Tucano Immobiliare S.r.l.* **non ha ancora fornito la documentazione richiesta**, con la conseguenza che il costo complessivo per rendere fruibili, al meglio, le strutture oggetto di possibile acquisto, può, al momento, solo stimarsi per approssimazione in circa € **1.200.000,00**, oltre imposta di registro (9%), imposte ipotecarie e catastali (fisse) e onorario notarile per un totale che si stima in € 90.000,00 così da aversi un **costo complessivo di acquisto pari a € 1.290.000,00**.

Stima dei costi (ipotesi semplificata):

Costo complessivo stimato: € 1.290.000,00 da cui detrarre € 492.817,97 di cui:

- ✓ € 430.709,85 dovuti dalla Curatela del Fallimento *Pellicano Immobiliare S.r.l.*;
- ✓ € 62.108,12 dovuti dagli acquirenti di parte dei beni oggetto del fallimento.

La quota indicativa pro-capite, nell'ipotesi di adesione di tutti gli **804 condomini ammonterà a € 1.604,48** ciascuno;

La quota indicativa pro-capite, nell'ipotesi di adesione di tutti i **643 condomini ammonterà a € 2.006,22** ciascuno (ipotesi 80 % della compagine condominiale).

“Si precisa che dalle dette somme dovute pro-capite andranno detratte quelle che da bilancio, **alla chiusura del Fallimento**, saranno ritenute rimborsabili che, ad oggi, considerate le passività esistenti, si stima possano essere di € 497,51 ciascuno”.

Criticità:

1. Mancata disponibilità della *Tucano Immobiliare* a consegnare la documentazione necessaria per una verifica puntuale dei costi di ristrutturazione.
2. Impossibilità, allo stato, di ottenere l'integrale pagamento del credito vantato nei confronti della Curatela, potendosi tuttavia fondatamente ritenere – in considerazione delle assicurazioni rese dal Curatore a seguito delle sollecitazioni operate dall'Avv. Astorino – che nel mese di settembre verrà corrisposta la somma di € 40.000,00 / € 50.000,00.

3. Necessità che tutti i condomini versino la propria quota in **unica soluzione**, stante la richiesta avanzata dalla Tucano Immobiliare SrL di pagamento al momento del rogito;
4. Disponibilità dei locatari a rilasciare immediatamente i locali bar;
5. Accollo da parte del Condominio/Associazione, al momento del rogito, del pagamento di eventuali debiti tributari sussistenti in capo alla venditrice da sottrarre dalla somma di acquisto concordata, sempre che l'Agenzia della Riscossione manifesti il proprio assenso mantenendo le garanzie ipotecarie a cui eventualmente avrebbe potuto dare luogo, verificando anche la possibilità di un pagamento rateale dell'eventuale debito.

Verifica volontà di acquisto:

Verifica dell'effettiva volontà di ciascun condomino di sostenere i sopra indicati, alternativi, esborsi, di € 1.604,48 ovvero di € 2.006,22 che potrebbero essere ammortizzati in più o meno 7 / 9 anni, considerando un possibile risparmio medio annuo relativo al costo della locazione delle strutture (€ 183.000,00) di circa € 227,00 per ciascun condomino.

Possibili soluzioni da valutare:

Ottenere, almeno una settimana prima della stipula del rogito, la liberazione dei locali da parte dei locatari, da formalizzare per iscritto prima di dare corso all'iniziativa necessaria per procedere all'acquisto dei beni, ovviamente condizionata all'effettività dell'acquisto.

Vantaggi:

Gestione diretta delle strutture con la corresponsione di minore somme non dovendo il condominio o la eventuale associazione conseguire utili, cui aggiungersi la possibilità di un allungamento della stagione estiva.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Ipotesi alternativa all'acquisto immediato:

Ipotesi **"rent to buy"**: locazione con successivo acquisto delle strutture ovvero imputazione dei canoni di locazione relativi ad un periodo determinato (almeno anni sei) con imputazione dei canoni all'acquisto il cui importo viene determinato al momento della stipula dell'atto (esempio: concordo il prezzo di acquisto in € 10.000.00, pago negli anni canoni di locazione per € 4.000.00; se faccio valere l'opzione di acquisto, al momento del rogito, devo corrispondere solo € 6.000,00).

Il tutto dovendo comunque considerare un maggior costo di acquisto in ragione del pagamento che, in concreto, diventa rateale.

Proposte:

- a) Per verificare, in concreto, la possibilità dell'acquisto immediato o nella forma del **"rent to buy"** sarebbe opportuno, se non necessario, che entro gg sette dalla presente, una delegazione di condomini (3/4), unitamente all'amministratore, intavolasse in via preliminare, una interlocuzione con la proprietaria delle strutture onde verificare la effettiva sussistenza, o meno, all'attualità, della volontà di vendita tenuto conto di quanto sopra evidenziato così da rendere edotti i condomini circa la volontà della proprietà così da poter meglio valutare (in ipotesi di acquisto) quale scelta operare rendere;
- b) Comunicazione, da parte di ciascun condomino, sulla e-mail del Condominio o a mezzo WhatsApp, entro giorni 15 dalla ricezione della sopra comunicazione (che sarà pubblicata sul sito del condominio e con tutte le altre forme sempre adoperate), della disponibilità di ciascun condomino di partecipare all'iniziativa così da verificare quale ipotesi percorrere e il numero dei partecipanti, ricordano che per l'acquisto da parte del condominio (che sarebbe auspicabile) necessita una delibera assembleare totalitaria (**1.000/1.000**) e che per l'acquisto da parte di un'associazione necessita, per come richiesto dalla Tucano, una adesione di 643 condomini pari all'80% dell'attuale compagine condominiale in riferimento alla quale, comunque, **si sta predisponendo lo statuto** che sarà pure, preventivamente, portato a conoscenza de condomini con le modalità sopra dette.

Isola di Capo Rizzuto

Lì, 24/08/2025

L'Amministratore
Condominio Villaggio TUCANO
C.da S.ta Domenica - Le Castella
88841 Isola di Capo Rizzuto (KR)
Tel. 0962/95173 - C.F. 91009040790
e-mail: condominiovillaggiotucano@gmail.com
P.E.G.: condominiovillaggiotucano@pec.it