



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ministero delle Imprese e del Made in Italy

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Commissario Liquidatore
Dott.ssa Serenella Di Donato

serenella.didonato@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: SOCIETÀ COOPERATIVA USA PRIMA, con sede in Milano, in liquidazione coatta amministrativa ex art.2545 *terdecies* c.c. – Autorizzazione prima vendita di diritti ed obblighi derivanti dalla Concessione in essere stipulata con il Comune di Cornaredo (MI) in data 22.03.2000 – Rif.to prot. n.249406 del 24.11.2025 e successiva integrazione.

L'AUTORITÀ DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita con prot. n.249406 del 24.11.2025 – successivamente integrata con prot. n.30777 dell'11.02.2026 – ed esaminata la documentazione prodotta unitamente alla stessa con cui il Commissario liquidatore ha chiesto l'autorizzazione ad indire la vendita competitiva dei diritti ed obblighi derivanti dalla Concessione sottoscritta tra la Cooperativa USA PRIMA *in bonis* e il Comune di Cornaredo (MI) in data 22.03.2000, della durata di 25 anni, avente ad oggetto la realizzazione e gestione di impianti sportivi;

CONSIDERATO che, sulla base di quanto riferito dal Commissario liquidatore e di quanto emerge dalla documentazione riversata in atti:

- in data 22.03.2000, è stata sottoscritta tra la Cooperativa U.S. ACLI I, in seguito denominata Cooperativa USA PRIMA, e il Comune di Cornaredo (MI) una Concessione avente ad oggetto la ristrutturazione da parte della Cooperativa degli impianti sportivi già esistenti, la realizzazione di nuovi impianti e la successiva gestione degli stessi, ivi inclusi i servizi annessi, per la durata di 25 anni, fino al 31.12.2026;
- con detta Concessione sono stati previsti, altresì: la permanenza in capo al Comune di Cornaredo della proprietà degli impianti sportivi; l'accollo da parte della Cooperativa di tutti gli oneri di manutenzione; la possibilità di cedere in sub-concessione la gestione, in tutto o in parte, degli impianti sportivi, previa approvazione da parte del Comune di Cornaredo;
- con atto notarile del 02.07.2007, la Cooperativa ha stipulato atto di sub-concessione degli impianti a favore della FOPPI SPORT S.S.D. S.r.l., preventivamente approvata

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America n.201 – 00144 Roma
dqv.div04@pec.mise.gov.it

Dirigente: dott. Walter Spinapolice
Coordinatrice: dott.ssa Maria Giada Dalleo
Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699



da parte del Comune con delibera della giunta in data 30.05.2007, in attuazione di quanto previsto nella Concessione;

- a seguito di un considerevole periodo di tempo di chiusura di detti impianti sportivi per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione per l'efficientamento energetico, la Giunta Comunale del Comune di Cornaredo, con delibera del 20.05.2009, ha disposto la proroga sia del contratto di concessione in essere con la Cooperativa, sia del contratto di sub-concessione a favore della FOPPI SPORT, fino al 31.12.2028, senza corresponsione di canoni, in considerazione dei pagamenti comunque effettuati dalla Società sub-concessionaria nei periodi di inattività;
- successivamente al provvedimento di liquidazione coatta amministrativa della cooperativa USA PRIMA, il Commissario liquidatore è subentrato nella suddetta Concessione;

LETTE:

- la perizia di stima redatta dal Dott. Giovanni Onorato il 27.06.2025 ed asseverata in pari data, che ha attribuito alla Concessione il valore di € 69.335,00, determinato mediante attualizzazione del reddito medio presunto annuo derivante dalla Concessione, pari ad € 19.101,00, per la durata residua della Concessione stessa pari a quattro anni (2025-2028);
- la relazione di aggiornamento redatta dal medesimo tecnico sopra menzionato il 09.02.2026 ed asseverata mediante giuramento in pari data, che ha rideterminato il valore della Concessione in € 53.000,00, avendo assunto come parametri di riferimento: i. *il reddito medio annuo pari ad € 19.101,00 (come determinato nella relazione 27.06.2025); ii. la residua durata di 2 anni e undici mesi della Concessione, pari al numero di anni mancanti alla scadenza stabilita per il 31/12/2028, così come prorogata con delibera della Giunta Comunale n.88 del 20/05/2009 del Comune di Cornaredo; iii. il tasso di capitalizzazione che viene considerato pari al 4%;*

TENUTO CONTO, inoltre, delle argomentazioni addotte dal Commissario liquidatore circa l'opportunità di procedere con le operazioni di messa in vendita della Concessione in quanto, *"a fronte di obbligazioni e oneri nascenti dalla detta Concessione, la procedura non conseguirebbe nessun canone e/o beneficio dalla sub-concessione per gli anni 2027-2028"*, dovendo compensare il *quantum* dovuto per le dette ultime annualità con i canoni già assolti dal sub-concessionario nei periodi di chiusura degli impianti, come in precedenza specificato,

AUTORIZZA

il Commissario liquidatore ad indire il **primo** tentativo di vendita senza incanto, ai sensi dell'art.210, comma 2, legge fallimentare, applicabile *ratione temporis*, della



Concessione sottoscritta con il Comune di Cornaredo (MI), ovvero dei relativi diritti ed obblighi dalla stessa derivanti, al prezzo base d'asta pari ad € 53.000,00, pari al valore determinato con la relazione di aggiornamento, oltre oneri di legge.

Nello svolgimento delle operazioni di vendita dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- la Concessione sarà ceduta così come stipulata tra le parti originarie; i partecipanti alla gara devono dichiarare di conoscere ed accettare le condizioni nella stessa previste, ritenendo, altresì, gli impianti sportivi, oggetto della Concessione stessa, idonei all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irricognoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. La procedura dovrà essere tenuta, altresì, indenne da oneri e spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti negli impianti sportivi e ritenuti non di interesse;
- ove più conveniente per la Procedura, le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere, altresì, effettuate mediante il ricorso ad un intermediario specializzato nelle vendite, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dal predetto intermediario alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale *lex specialis*. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere, pertanto, modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto. In caso di ricorso ad intermediario specializzato **anche per la procedura di gara**, la vendita senza incanto potrà essere espletata con modalità telematica (sincrona, asincrona o mista);
- al di fuori dell'ipotesi di cui al punto che precede, la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi ad un Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, presso lo studio del quale sarà depositata – oltre che pubblicata *on-line* – tutta la documentazione inerente alla gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro), per consentirne la visione agli interessati (la documentazione potrà essere altresì pubblicata su di una “*Virtual Data Room*”);
- la gara, effettuata o dinanzi al Notaio, mediante offerte in busta chiusa e sigillata, o mediante asta telematica, dovrà essere preceduta dalla pubblicazione dell'avviso per almeno **quarantacinque giorni** su siti *web* dedicati, con maggiore visibilità, nonché, per almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale, ed attraverso le

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi

Viale America n.201 – 00144 Roma

dgv.div04@pec.mimit.gov.it

Dirigente: dott. Walter Spinapolic

Coordinatrice: dott.ssa Maria Giada Dalleo

Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699



altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia;

- per la partecipazione, gli offerenti dovranno formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà, altresì, allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo infruttifero andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari;
- le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Notaio prescelto, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;
- nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%), con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;
- della gara dovrà essere redatto apposito verbale;
- l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio prescelto entro 60 giorni dalla data di svolgimento della gara e, contestualmente, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto;
- il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e, per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., **con esclusione dell'art.572, comma 3, c.p.c., la cui applicazione non è prevista nell'istanza in esame**;
- la gara dovrà essere espletata entro 120 giorni dalla data della presente autorizzazione.

In mancanza di aggiudicazione, il Commissario liquidatore potrà pubblicizzare, nel termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di conclusione di ciascuna precedente gara andata deserta (come risultante da relativo verbale), l'avvio di ulteriori tre tentativi di vendita, con le medesime modalità di cui sopra, applicando un ribasso del 20% al prezzo posto a base del precedente esperimento di vendita.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente autorizzazione ha efficacia per 24 mesi, entro i quali il Commissario potrà, dunque, effettuare **complessivi quattro esperimenti di vendita**, nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati. In caso di infruttuoso esperimento anche della **quarta vendita**, o di superamento dei predetti termini, il Commissario liquidatore rimetterà gli atti all'Autorità di vigilanza, eventualmente formulando contestuale istanza per esperire ulteriori tentativi di vendita. Quanto precede sarà corredato da apposita relazione nella quale il Commissario specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel caso in cui si verificano sopravvenienze idonee ad incidere significativamente sul valore dei beni, come risultante dalla richiamata relazione asseverata di stima e dalla successiva relazione di aggiornamento, sarà onere del Commissario liquidatore di sospendere le operazioni di vendita ed eventualmente richiedere una nuova autorizzazione ministeriale, previa acquisizione di un aggiornamento dei valori risultanti dalla perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla conclusione di ciascun tentativo di vendita, il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del richiamato verbale di gara redatto dal Notaio, unitamente a copia della pubblicità effettuata. Nel caso di aggiudicazione, sarà trasmessa all'Ufficio, entro trenta giorni dalla stipula, anche copia dell'atto pubblico di trasferimento.

SV

IL DIRETTORE GENERALE
(Giulio Mario DONATO)

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi
del D.lgs. n.82 del 7 marzo 2005 e successive modifiche*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi
Viale America n.201 – 00144 Roma
dgv.div04@pec.mimit.gov.it
Dirigente: dott. Walter Spinapolic
Coordinatrice: dott.ssa Maria Giada Dalleo
Funzionario addetto: dott.ssa Sandra Venuta tel.0654444699

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®