



TRIBUNALE DI VERBANIA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale R.G.L.G. n. 17/2026

Sentenza n. 22/2026 del 20 luglio 2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Sinico – Curatore: Dott. Riccardo Godio

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER L’AFFITTO DELL’AZIENDA O DI RAMI DELLA STESSA

(art. 212 del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 – Codice della crisi d’Impresa e dell’Insolvenza)

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 22/2026, pubblicata il 20 luglio 2026, il Tribunale di Verbania ha dichiarato l’apertura della liquidazione giudiziale della L.G. n. 17/2026, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Caterina Sinico e Curatore il Dott. Riccardo Godio;
- avverso la predetta sentenza pende reclamo ai sensi dell’art. 51 CCII avanti la Corte d’Appello di Torino, con istanza di sospensione della liquidazione sulla quale la Corte non si è ancora pronunciata; ai sensi dell’art. 52 CCII il reclamo non sospende gli effetti della sentenza e, ai sensi dell’art. 53 CCII, in caso di revoca restano salvi gli effetti degli atti legalmente compiuti dagli organi della procedura.

In pendenza del reclamo il Curatore ha ritenuto opportuno procedere senza indugio all’affitto dell’azienda, e non alla sua vendita: l’affitto consente di preservare la continuità aziendale, i titoli concessori e l’avviamento, evitando il pregiudizio che dall’interruzione dell’attività deriverebbe ai creditori, e al tempo stesso non pregiudica la posizione della società, alla quale, in caso di revoca della sentenza, l’azienda farebbe ritorno in esercizio e non dispersa, con subentro nel contratto di affitto nella posizione della procedura ai sensi dell’art. 53 CCII;
- la società è titolare del compendio aziendale turistico-sportivo articolato nella gestione di impianti a fune, aree sciabili, strutture ricettive, attività di somministrazione e noleggio in Valle Vigezzo (stazione della Piana di Vigezzo, in forza di concessione dell’Unione Montana della Valle Vigezzo) e in Valle Formazza (in forza di concessione del Comune di Formazza), oltre al bar-ristorante “La Lanterna” in Santa Maria Maggiore; nelle ultime stagioni invernali la società ha altresì operato nella stazione sciistica di Cheggio, in Valle Antrona, in forza di accordi stagionali con il Comune di Antrona Schieranco, giunti a scadenza;
- alla data della sentenza l’attività risultava sospesa, salvo il locale “La Lanterna”, per le ragioni indicate al successivo paragrafo 1.5, e il Curatore ha ritenuto che la conservazione del valore del compendio – rappresentato in via preminente dai titoli concessori, dall’avviamento e dalle prospettive occupazionali che la ripresa dell’attività potrebbe consentire – richieda la tempestiva ripresa dell’esercizio ad opera di un affittuario selezionato con procedura competitiva, in funzione della successiva vendita dell’azienda ai sensi degli artt. 213 e 216 CCII;
- il Giudice Delegato, con decreto del 16/10/2026, non essendo ancora costituito il comitato dei creditori e provvedendo pertanto in sua vece ai sensi dell’art. 140 CCII, ha autorizzato il Curatore a procedere all’affitto dell’azienda ai sensi dell’art. 212 CCII mediante procedura competitiva,

sulla base di stima e con adeguate forme di pubblicità, alle condizioni di cui al presente avviso, autorizzando altresì, ai sensi dell'art. 212, comma 5, CCII, il riconoscimento all'affittuario del diritto di prelazione di cui al paragrafo 11;

- ai sensi dell'art. 212, comma 2, CCII, la scelta dell'affittuario è effettuata tenendo conto, oltre che dell'ammontare del canone offerto, delle garanzie prestate e dell'attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali, anche con riferimento ai livelli occupazionali che l'affittuario si impegna ad assicurare;

tutto ciò premesso, il Curatore

AVVISA

che è indetta una procedura competitiva per l'individuazione dell'affittuario dell'azienda di seguito descritta, alle condizioni e con le modalità che seguono.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente avviso.

1. OGGETTO DELL'AFFITTO

1.1 Il compendio aziendale e la sua articolazione in rami

L'affitto ha ad oggetto l'azienda nella sua unitarietà, intesa quale complesso organizzato di beni, rapporti e titoli per l'esercizio delle attività turistico-sportive, ricettive, di somministrazione e di noleggio nelle Valli Vigizzo e Formazza.

Ai soli fini della descrizione, della presentazione delle offerte e dell'articolazione del canone, il compendio è individuato nei seguenti tre rami, suscettibili di gestione autonoma:

a) Ramo 1 – Piana di Vigizzo (Comune di Craveggia)

Gestione della stazione sciistico-turistica della Piana di Vigizzo, comprendente:

- Beni detenuti in forza del contratto di concessione rep. n. 40 del 4 ottobre 2023 (CIG 8341192962) stipulato con l'Unione Montana della Valle Vigizzo, con durata dal 1° novembre 2020 al 31 ottobre 2055, e del relativo Capitolato Speciale:
 - la funivia monofune ad ammortamento temporaneo AC23 "Prestinone – Piana di Vigizzo" (costruttore Leitner, 47 veicoli da 8 posti, portata 1.000 p/h);
 - gli ulteriori impianti di risalita, le piste, l'impianto di innevamento programmato e i fabbricati della stazione, come individuati all'art. 2 del Capitolato;
 - il diritto di superficie sulle aree delle stazioni di partenza e di arrivo (atto Notaio Franchi del 19 novembre 2025, rep. 3927);
 - il rifugio "La Tana" e il ristorante in quota;
- beni detenuti in forza di contratto di locazione stipulato in data 22 febbraio 2021 con la società xxxxx xxx, della durata di anni 9 + 9:
 - le unità ricettive-suites denominate La Tana Lodge and Spa;
- l'attività di noleggio di attrezzature sportive (sci, biciclette, varie), in parte di proprietà, in parte di terzi;

I mezzi battipista, i generatori di innevamento, le attrezzature, gli automezzi, i motoveicoli, gli arredi e le scorte (escluse le rimanenze di prodotti alimentari e bevande, di cui al par. 1.3)

ASTE GIUDIZIARIE risultanti dall'inventario redatto con l'ausilio dell'I.V.G. di Novara in data 23 luglio 2026, in parte di proprietà della società e in parte di terzi.

Forniture: l'utenza di energia elettrica (Engie) a servizio degli impianti e dei fabbricati in Comune di Craveggia è attiva alla data del presente avviso ed è stata mantenuta tale dalla procedura, senza costi di riattivazione a carico dell'affittuario;

b) Ramo 2 – Bar-ristorante “La Lanterna” (Santa Maria Maggiore)

ASTE GIUDIZIARIE Attività di somministrazione di alimenti e bevande esercitata nell'immobile di proprietà della società sito in Santa Maria Maggiore (VB), censito al N.C.E.U. al foglio 36, mappale 326, comprensivo degli arredi, delle attrezzature in parte proprietà della società ed in parte di terzi (escluse le rimanenze di prodotti alimentari e bevande, di cui al par. 1.3), delle autorizzazioni e dei titoli abilitativi per la somministrazione.

L'immobile è di piena proprietà della società e viene concesso in godimento all'affittuario quale elemento del ramo.

ASTE GIUDIZIARIE Si dà atto che parte della cucina e degli arredi era detenuta in forza di contratto di noleggio operativo (xxxxxxx), in corso di risoluzione, e di comodato (xxxxxxx), come da inventario.

Forniture: l'utenza di energia elettrica (Engie) è attiva alla data del presente avviso ed è stata mantenuta tale dalla procedura, senza costi di riattivazione a carico dell'affittuario.

c) Ramo 3 – Val Formazza (Comune di Formazza)

ASTE GIUDIZIARIE Gestione della stazione sciistica di Formazza in forza del contratto di concessione rep. n. 4/2025 del 3 ottobre 2025 stipulato con il Comune di Formazza, con durata dal 1° ottobre 2023 al 30 settembre 2038, e del relativo Capitolato di gestione, comprendente:

- la sciovina Valdo 1;
- la seggiovia Sagersboden con annesso garage;
- n. 2 tappeti campo scuola;
- gli impianti di innevamento programmato delle piste Sagersboden e Valdo 1;
- le attrezzature e gli immobili di proprietà comunale di cui agli allegati A1 e A2 del contratto;
- l'attività di bar di Valdo;
- la gestione dell'area camper di Riale (foglio 13, particella 81), attualmente sospesa;
- i mezzi battipista e i generatori di innevamento, in parte di proprietà della società ed in parte di terzi, così come risultanti dall'inventario.

ASTE GIUDIZIARIE Forniture: la fornitura di energia elettrica (A2A) a servizio della seggiovia Sagersboden e degli impianti è interrotta dal 19 giugno 2026; la riattivazione, mediante nuovo contratto a nome dell'affittuario, e i relativi costi (oneri di riallaccio, depositi cauzionali, eventuali verifiche degli impianti elettrici) sono a esclusivo carico dell'affittuario.

ASTE GIUDIZIARIE Sono compresi nell'affitto, per ciascun ramo, la ditta, l'insegna e i segni distintivi “Le Tre Valli” (marchio/logo non registrato), i domini e i canali digitali, l'avviamento, le autorizzazioni e i titoli abilitativi volturabili e i contratti in corso di esecuzione funzionali all'esercizio (forniture, licenze software, noleggi, manutenzioni) il cui subentro sia consentito dalle rispettive controparti.

Non sono compresi rapporti di lavoro subordinato, non essendovene in essere alla data del presente avviso (paragrafo 9).

I beni mobili e immobili di proprietà della società compresi nell'affitto sono quelli risultanti dall'inventario redatto ai sensi dell'art. 195 CCII con l'ausilio dell'I.V.G. di Novara a far data dal 23 luglio 2026, riportati per ramo nell'elenco dei beni messo a disposizione nella data room di cui al paragrafo 12.

Presso le stazioni e i fabbricati sono altresì presenti beni di proprietà di terzi – in particolare i beni degli Enti concedenti ricompresi nelle concessioni (impianti, fabbricati, mezzi e attrezzature dell'Unione Montana della Valle Vigizzo e del Comune di Formazza), nonché beni detenuti in forza di contratti di leasing, noleggio e comodato – la cui ricognizione, con particolare riferimento ai beni ricompresi nelle concessioni dell'Unione Montana della Valle Vigizzo e del Comune di Formazza, è in corso in contraddittorio con i rispettivi titolari.

L'elenco dei beni di terzi, con l'indicazione del titolare, del titolo e dello stato del rapporto, sarà riportato in apposita sezione del predetto elenco e messo a disposizione nella data room non appena completato; il loro utilizzo da parte dell'affittuario è subordinato all'assenso dei rispettivi titolari, secondo quanto previsto al par. 1.3.

Gli offerenti prendono atto che la consistenza dei beni di terzi e le condizioni del loro eventuale utilizzo possono incidere sull'organizzazione dell'esercizio e ne tengono conto nella formulazione dell'offerta.

1.2 Valle Antrona – attività cessata e possibile riattivazione

Nelle stagioni invernali 2024/2025 e 2025/2026 la società ha operato anche nella stazione sciistica di Cheggio, in Comune di Antrona Schieranco, di proprietà comunale (sciovia a fune alta e relative pertinenze), quale soggetto intermedio per la manutenzione, la battitura, l'innervamento e la preparazione delle piste ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. c), della L.R. Piemonte n. 2/2009, in forza di accordi stagionali con il Comune (deliberazioni della Giunta Comunale n. 65 del 20 novembre 2024 e n. 46 del 17 settembre 2025), l'ultimo dei quali, riferito alla stagione 2025/2026, è giunto a naturale scadenza il 6 aprile 2026. Tale attività, non essendo in essere alcun titolo, non forma oggetto dell'affitto e non concorre alla determinazione del canone.

Il Comune di Antrona Schieranco ha comunicato in data 7 settembre 2026 l'intenzione di indire una procedura di gara per l'affidamento della gestione dell'impianto per la stagione invernale 2026/2027. D'intesa con il Comune, si dà atto che l'affittuario potrà, a propria esclusiva iniziativa, cura e rischio, riattivare l'attività nella stazione di Cheggio mediante accordi diretti con il Comune e/o mediante partecipazione alle procedure dallo stesso indette, avvalendosi dell'organizzazione, del personale e dell'esperienza del compendio; la procedura non assume alcun impegno al riguardo, non garantisce alcun esito e nulla le sarà dovuto in relazione a tale eventuale riattivazione. L'offerente potrà indicare nel Piano di prosecuzione l'eventuale interesse alla riattivazione della stazione di Cheggio, senza che ciò rilevi ai fini dell'aggiudicazione.

1.3 Beni e rapporti esclusi

- ogni rapporto relativo alla stazione sciistica di Cheggio (Valle Antrona), per quanto indicato al par. 1.2;
- le rimanenze di prodotti alimentari e bevande presenti presso i locali dell'azienda alla data della consegna, che restano di proprietà della procedura. In caso di aggiudicazione dell'affitto

dell'intera azienda ovvero del Ramo 2 – “La Lanterna”, l'aggiudicatario è obbligato ad acquistare dalla procedura dette rimanenze, contestualmente alla consegna e con pagamento integrale entro la stessa data, come da elenco-inventario e perizia di stima in corso di redazione da parte dell'I.V.G. di Novara, messi a disposizione nella data room di cui al paragrafo 12, al valore risultante dalla perizia stessa, ferme le sole variazioni di consistenza accertate nel verbale di consegna redatto in contraddittorio; l'impegno all'acquisto deve essere espressamente assunto nell'offerta ai sensi del par. 6.2.

Le rimanenze eventualmente presenti presso il Ramo 1 sono comprese nel medesimo obbligo in caso di aggiudicazione dell'intera azienda;

- i beni di proprietà di terzi presenti presso le stazioni e i fabbricati, come individuati nell'apposita sezione dell'elenco dei beni messo a disposizione nella data room (beni degli Enti concedenti ricompresi nelle concessioni, beni in leasing, noleggio e comodato), il cui utilizzo da parte dell'affittuario resta subordinato all'assenso dei rispettivi titolari, da acquisire a cura e spese dell'affittuario mediante accordi diretti con gli stessi, senza che la procedura assuma al riguardo alcun obbligo;
- i crediti, le disponibilità liquide, i rimborsi e i contributi pubblici maturati, i debiti e le passività sorti anteriormente alla decorrenza dell'affitto, che restano di esclusiva pertinenza della procedura;
- i rapporti processuali e i contenziosi pendenti.

1.4 Natura del rapporto e titoli concessori

L'affitto non comporta cessione delle concessioni, che restano intestate a L.G. n. 17/2026.

L'esercizio degli impianti e dei servizi concessi da parte dell'affittuario è subordinato all'assenso degli Enti concedenti (art. 32 del Capitolato Speciale dell'Unione Montana della Valle Vigizzo; art. 9 del contratto rep. n. 4/2025 del Comune di Formazza), al nulla osta di ANSFISA all'assunzione del ruolo di esercente ai sensi del Decreto ANSFISA n. 215 del 1° ottobre 2025 e al perfezionamento degli ulteriori adempimenti di cui al paragrafo 8.

Si dà atto che:

- l'Unione Montana della Valle Vigizzo, con nota prot. n. 1717 del 25 agosto 2026 e successiva nota prot. n. 2014 del 5 ottobre 2026, ha comunicato che le proprie determinazioni in ordine alla prosecuzione del rapporto concessorio e al subentro dell'affittuario sono riservate agli esiti degli approfondimenti in corso e che, allo stato, gli oneri manutentivi e il piano economico-finanziario della concessione non possono essere modificati;
- il Comune di Formazza, con nota del 1° ottobre 2026, ha indicato i requisiti e l'organizzazione richiesti per l'esercizio del ramo Formazza, precisando che tale comunicazione non costituisce assenso al subentro. La procedura non presta alcuna garanzia in ordine al rilascio degli assensi, dei nulla osta e delle autorizzazioni necessari all'esercizio, il cui conseguimento costituisce rischio e onere esclusivo dell'affittuario, fermo quanto previsto al paragrafo 4.

Gli offerenti prendono altresì atto che anche il rapporto concessorio con l'Unione Montana della Valle Vigizzo (contratto rep. n. 40/2023 e Capitolato Speciale, art. 28) è esposto al rischio di risoluzione, revoca o decadenza per iniziativa dell'Ente concedente, in relazione, tra l'altro, alla sospensione dell'esercizio, allo stato della revisione generale della cabinovia AC23 e della relativa proroga ANSFISA,

agli oneri manutentivi e al piano economico-finanziario della concessione, nonché al rischio di mancato assenso dell'Unione al subentro dell'affittuario, le cui determinazioni sono allo stato riservate.

In caso di risoluzione, revoca o comunque cessazione della concessione per iniziativa dell'Unione Montana, in qualunque tempo intervenuta, la parte del contratto di affitto relativa ai beni e ai rapporti ricompresi nella concessione cessa di avere effetto dalla data di efficacia del provvedimento, con riconsegna all'Ente dei beni di sua proprietà; l'affittuario conserva la detenzione e la custodia dei beni del Ramo 1 di proprietà della procedura e dei rapporti non ricompresi nella concessione, e la quota di canone riferita al Ramo 1 è rideterminata nella misura prevista al paragrafo 4, senza indennizzo, risarcimento o ulteriore riduzione del canone, e senza che ciò incida sulla validità ed efficacia del contratto per i Rami 2 e 3.

Di tale rischio l'offerente tiene conto nella formulazione dell'offerta e del Piano di prosecuzione e ne rende espressa dichiarazione ai sensi del par. 6.2.

1.4.1 Interlocuzioni con il Comune di Formazza e rischio di risoluzione del contratto rep. n. 4/2025

Con riferimento al Ramo 3, ai fini della più completa informazione degli offerenti, si dà atto dell'interlocuzione intercorsa con il Comune di Formazza, la cui documentazione è integralmente messa a disposizione nella data room di cui al paragrafo 12:

- con nota prot. n. 3762 del 14 ottobre 2026, in riscontro alla bozza del presente avviso trasmessagli il 12 ottobre 2026, il Comune ha formulato un "contributo" contenente osservazioni e integrazioni riferite al ramo Formazza (mantenimento delle condizioni del rapporto comunale; garanzie e coperture assicurative; recepimento integrale dei requisiti della gara originaria; nomine e accettazioni delle figure gestionali e di sicurezza; scadenza dell'affitto dopo la stagione invernale; verifica comunale successiva all'aggiudicazione provvisoria), che il presente avviso recepisce integralmente ai paragrafi 2, 3.1, 5, 6, 8, 8-bis e 10, precisando che tale contributo ha natura istruttoria e propositiva e non costituisce assenso all'operazione o al subentro;
- con nota prot. n. 3765 di pari data, richiamando la deliberazione della Giunta Comunale n. 41 del 9 ottobre 2026, il Comune ha comunicato, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/1990, l'avvio del procedimento di risoluzione consensuale ai sensi dell'art. 1372 c.c. del contratto rep. n. 4/2025, lamentando la mancata apertura estiva della seggiovia Sagersboden e dell'area camper di Riale e l'inosservanza degli artt. 5, 7 e 8 del contratto, proponendo la cessazione dell'intero rapporto concessorio con riconsegna dei beni comunali senza indennizzo, assegnando un termine di dieci giorni per osservazioni, invitando la curatela a valutare la sospensione della procedura competitiva limitatamente al ramo Formazza e dichiarando che, in difetto di adesione, procederà alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 10 del medesimo e della normativa applicabile, con conclusione del procedimento entro sessanta giorni;
- con nota del 15 ottobre 2026 la curatela, a mezzo del proprio legale, ha riscontrato la nota prot. n. 3765 negando il consenso alla risoluzione consensuale del contratto, opponendosi alla sospensione della procedura competitiva, contestando i presupposti della prospettata risoluzione e riservandosi ogni azione a tutela della procedura.

Gli offerenti prendono pertanto atto che il Comune di Formazza ha manifestato l'intenzione di porre fine al rapporto concessorio di cui al contratto rep. n. 4/2025 e che, ferma l'opposizione della curatela, sussiste il rischio concreto che il Comune adotti, in qualsiasi momento – anche nel corso della presente procedura o successivamente alla stipula del contratto di affitto – un provvedimento di risoluzione

unilaterale del contratto ai sensi dell'art. 10 dello stesso, ovvero neghi l'assenso al subentro dell'affittuario.

La curatela contesta i presupposti della risoluzione e si riserva ogni tutela, ma non è in grado di garantire alcun esito. In caso di risoluzione, revoca o comunque cessazione del contratto rep. n. 4/2025 per iniziativa del Comune, in qualunque tempo intervenuta, la parte del contratto di affitto relativa al Ramo 3 cessa di avere effetto dalla data di efficacia del provvedimento, con le sole conseguenze previste al par. 8-bis.3, senza indennizzo, risarcimento o riduzione del canone ulteriore rispetto alla quota riferita al Ramo 3, e senza che ciò incida sulla validità ed efficacia del contratto per i Rami 1 e 2.

Di tale rischio l'offerente tiene conto nella formulazione dell'offerta e del Piano di prosecuzione e ne rende espressa dichiarazione ai sensi del par. 6.2.

1.4.2 Onere di interlocuzione diretta con gli Enti concedenti

È onere esclusivo di ciascun offerente, prima della presentazione dell'offerta, interfacciarsi direttamente con gli Enti concedenti – l'Unione Montana della Valle Vigizzo per il Ramo 1, anche con riferimento alle competenze dell'Unione Montana Alta Val d'Ossola in materia di impianti a fune, e il Comune di Formazza per il Ramo 3 – nonché con ANSFISA, al fine di acquisire ogni informazione in ordine all'iter, ai presupposti, ai tempi e alle condizioni del subentro nell'esercizio delle concessioni in forza del contratto di affitto d'azienda, agli obblighi concessori che l'affittuario dovrà assumere anche nei confronti degli Enti, allo stato dei rapporti concessori e alle determinazioni che gli Enti intendano assumere al riguardo.

Il Curatore rilascia, a richiesta, attestazione della qualità di soggetto interessato alla procedura ai fini dell'accesso agli Enti e mette a disposizione nella data room la corrispondenza intercorsa con gli stessi. Le informazioni acquisite dagli Enti non impegnano la procedura; la mancata o incompleta interlocuzione con gli Enti non può essere invocata dall'offerente o dall'aggiudicatario a giustificazione di alcuna pretesa, riserva, ritardo o inadempimento.

Nell'offerta l'offerente dichiara di aver adempiuto a tale onere ai sensi del par. 6.2.

1.5 Stato di fatto degli impianti e delle attività

Gli offerenti sono tenuti a prendere atto, e a dichiarare di conoscere e accettare, il seguente stato di fatto alla data del presente avviso:

- la cabinovia AC23 "Prestinone – Piana di Vigizzo" è sospesa dal pubblico esercizio dal 18 giugno 2026. È in corso la revisione generale ventennale affidata a Leitner S.p.A., con lavori eseguiti nel 2025 e nella primavera 2026, attualmente sospesi.

Con nota del 16 luglio 2026 ANSFISA ha precisato che la proroga relativa al primo anno è scaduta il 22 dicembre 2025, che l'istanza relativa al secondo anno potrà essere valutata ed eventualmente accolta, ricorrendone i presupposti, esclusivamente sino al 22 dicembre 2026 e che l'eventuale proroga non costituisce autorizzazione alla ripresa del pubblico esercizio, subordinata alla verifica di tutti i presupposti tecnici, amministrativi, concessori, organizzativi e soggettivi.

Il Direttore di esercizio, Ing. xxxxxxxx xxxxxxxx, ha stimato in circa € 792.500 oltre IVA gli importi necessari al completamento della revisione generale (fornitura Leitner circa € 630.000; smontaggi e rimontaggi circa € 50.000; elicotteri circa € 20.000; progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e assistenza al collaudo circa € 88.000; collaudi ANSFISA circa € 4.500),

con conclusione necessariamente entro il 2027. Il mancato perfezionamento della proroga entro il 22 dicembre 2026 potrebbe determinare l'impossibilità di riprendere il pubblico esercizio della cabinovia nell'attuale regime revisionale, senza che possa essere garantita la sussistenza dei presupposti per una nuova proroga o per la riapertura nell'attuale configurazione;

- i servizi di biglietteria, controllo accessi e CRM (sistema Axxess) sono sospesi dal 26 giugno 2026;
- il bar-ristorante “La Lanterna” è potenzialmente operativo, con fornitura di energia elettrica attiva;
- la seggiovia Sagersboden in Val Formazza è ferma dal 19 giugno 2026 per interruzione della fornitura di energia elettrica da parte di A2A; il Comune di Formazza ha segnalato che per gli impianti esistenti non sono previste revisioni generali a breve termine; il Comune ha avviato il procedimento di risoluzione del contratto rep. n. 4/2025 di cui al par. 1.4.1;
- la gestione dell'area camper di Riale è sospesa, come preso atto dal Comune di Formazza con nota prot. n. 2926 del 31 luglio 2026;
- alla data della sentenza risultavano in forza n. 17 lavoratori dipendenti; tutti i relativi rapporti sono successivamente cessati per dimissioni per giusta causa e alla data del presente avviso la procedura non ha alcun lavoratore dipendente in forza; i crediti di lavoro maturati anteriormente, ivi compreso il TFR, restano pertanto integralmente di pertinenza della procedura.

Il Curatore mette a disposizione degli interessati, nella data room di cui al paragrafo 12, la documentazione tecnica e amministrativa relativa a quanto precede, ivi compresi il Decreto ANSFISA n. 215/2025, la nota ANSFISA del 16 luglio 2026, il riscontro del Direttore di esercizio del 21 luglio 2026, la relazione del Direttore di esercizio del 6 ottobre 2026, le note degli Enti concedenti e la perizia estimativa dell'Ing. Luca Rancati del 15 novembre 2025.

2. DURATA

Il contratto avrà durata dalla data di consegna dell'azienda e sino al 31 marzo 2029, senza possibilità di rinnovo tacito, salva la durata ridotta, con termine finale al 31 marzo 2028, ammessa per le offerte relative al solo Ramo 3 ai sensi del par. 3.1.

Il termine finale è stato fissato, su indicazione del Comune di Formazza, al termine della stagione invernale di riferimento (8 dicembre – 15 marzo), in modo da evitare che il rapporto scada immediatamente prima dell'avvio di una nuova stagione.

Con decorrenza ad inizio dicembre 2026 la durata effettiva è pari, rispettivamente, a 28 e 16 mesi, comprensivi di tre e due stagioni invernali complete; canoni, polizze e impegni sono riferiti all'intero periodo; la garanzia definitiva è prestata nella misura di cui al paragrafo 8.

La durata è compatibile con le esigenze della liquidazione: la vendita dell'azienda o del ramo ai sensi dell'art. 216 CCII non comporta la cessazione anticipata del contratto, nel quale l'acquirente subentra, quale locatore, per il periodo residuo, fermo il diritto di prelazione di cui al paragrafo 11; di tale subentro sarà dato atto nell'avviso di vendita.

Ai sensi dell'art. 212, comma 3, CCII, il Curatore può recedere dal contratto, sentito l'affittuario, verso corresponsione di un giusto indennizzo da corrispondersi in prededuzione, che terrà conto anche degli investimenti eseguiti dall'affittuario sulla cabinovia AC23 ai sensi del par. 4.1 e non ancora recuperati. Il recesso non può essere esercitato nel periodo compreso tra l'8 dicembre e il 15 marzo di ciascun anno:

ove il termine di preavviso, non inferiore a 60 giorni, venga a scadere in tale periodo, la cessazione è differita al 16 marzo successivo.

Non è riconosciuta all'affittuario alcuna facoltà di recesso anticipato, neppure parziale.

Il contratto rimarrà efficace secondo i suoi termini anche in caso di revoca della sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale, ai sensi dell'art. 53 CCII, con subentro della società tornata in bonis nella posizione della procedura.

3. CANONE BASE E ARTICOLAZIONE DELLE OFFERTE

È pervenuta alla curatela, da parte di un soggetto interessato, una manifestazione di interesse per l'affitto dell'intero compendio al canone annuo di € 54.000,00 oltre IVA, articolato in € 18.000,00 per il Ramo 1 – Piana di Vigezzo, € 30.000,00 per il Ramo 2 – La Lanterna ed € 6.000,00 per il Ramo 3 – Val Formazza.

Tale importo, ritenuto congruo dal Curatore sulla scorta della stima dallo stesso redatta in forza delle valutazioni ad oggi disponibili (inventario, perizia estimativa in atti, dati economici storici), non essendo ancora disponibili le perizie definitive sul compendio, è assunto quale canone annuo posto a base della procedura, pari a € 54.000,00 oltre IVA, così articolato per rami:

Ramo	Canone annuo base (oltre IVA)	Note
Ramo 1 – Piana di Vigezzo	€ 18.000,00	Salvo quanto previsto ai sensi del par. 4
Ramo 2 – La Lanterna	€ 30.000,00	
Ramo 3 – Val Formazza	€ 6.000,00	Salvo quanto previsto ai sensi del par. 1.4.1
Totale compendio	€ 54.000,00	

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento rispetto al canone base. In caso di più offerenti, i rilanci minimi in sede di gara sono fissati in € 1.000,00 (mille/00) sul canone annuo complessivo.

L'offerta indica il canone per ciascun ramo, non inferiore al rispettivo canone base, e il canone complessivo offerto ne costituisce la somma; i rilanci effettuati in gara sul canone complessivo si ripartiscono tra i rami nella medesima proporzione risultante dall'offerta iniziale dell'aggiudicatario.

Il canone sarà corrisposto in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ciascun mese, mediante bonifico sul conto corrente della procedura; la prima rata sarà versata prima della consegna, previa costituzione della garanzia definitiva di cui al paragrafo 8.

3.1 Offerte per l'intero compendio e offerte parziali

Le offerte dovranno avere ad oggetto, in via principale, l'intero compendio, ossia tutti e tre i rami.

Sono altresì ammesse offerte aventi ad oggetto uno o due rami soltanto, che saranno prese in considerazione esclusivamente qualora non pervenga alcuna offerta ammissibile per l'intero compendio. In tal caso il Curatore procederà all'aggiudicazione per singoli rami in favore del canone più elevato offerto per ciascun ramo, all'esito di eventuale gara tra gli offerenti del medesimo ramo, riservandosi di non aggiudicare i rami privi di offerte o con offerte ritenute non congrue e di procedere

separatamente al loro affitto o alla loro vendita. Le offerte per singoli rami devono indicare il canone offerto per ciascun ramo, non inferiore al corrispondente canone base.

Le offerte aventi ad oggetto il solo Ramo 3 – Val Formazza possono prevedere, in luogo della durata di cui al paragrafo 2, una durata ridotta con termine finale al 31 marzo 2028, da indicare espressamente nell'offerta; a parità di canone annuo offerto per il medesimo ramo, è preferita l'offerta di durata sino al 31 marzo 2029.

Per gli altri rami e per le offerte comprendenti più rami la durata è quella di cui al paragrafo 2.

4. DISCIPLINA DEL RAMO 1 – RIDETERMINAZIONE DEL CANONE E ONERI DI REVISIONE GENERALE

In considerazione dello stato autorizzativo della cabinovia AC23 e della pendenza delle determinazioni dell'Unione Montana della Valle Vigizzo, il Ramo 1 è compreso nell'affitto per l'intera durata del contratto, senza condizioni, verso la quota di canone ad esso riferita risultante dall'offerta aggiudicataria (canone base € 18.000,00 annui oltre IVA).

Per il periodo in cui, per causa non imputabile all'affittuario, non sia possibile esercitare l'attività caratteristica del Ramo 1, intesa come esercizio al pubblico degli impianti a fune e delle piste della Piana di Vigizzo, la quota di canone riferita al Ramo 1 è **rideterminata nella misura simbolica di € 1.000,00 (mille/00) annui oltre IVA**, restando invariate le quote di canone riferite ai Rami 2 e 3.

La quota di canone del Ramo 1 torna dovuta nella misura offerta a decorrere dalla data in cui l'esercizio degli impianti è consentito per effetto degli assensi, dei nulla osta e degli adempimenti di cui al paragrafo 8, e comunque dalla data di effettiva riapertura al pubblico, se anteriore.

L'affittuario è immesso dalla consegna nella detenzione di tutti i beni del Ramo 1, ne assume la custodia e la manutenzione conservativa, anche nell'interesse della procedura, e può esercitare le attività non soggette ad assenso degli Enti concedenti o a nulla osta di ANSFISA – gestione del rifugio "La Tana", delle unità ricettive in quota, noleggio di attrezzature, attività estive e invernali non connesse agli impianti a fune – nei limiti delle autorizzazioni esistenti e dell'accessibilità dei luoghi, anche in assenza di esercizio della cabinovia.

L'esercizio della cabinovia AC23, degli altri impianti a fune e delle piste resta subordinato all'assenso dell'Unione Montana della Valle Vigizzo, alla proroga e ai nulla osta di ANSFISA e dei relativi provvedimenti autorizzativi da parte dell'Unione Montana Alta Val d'Ossola e agli adempimenti di cui al paragrafo 8, il cui conseguimento è a cura, spese e rischio dell'affittuario.

L'affittuario è tenuto a coltivare con diligenza e senza indugio i relativi procedimenti; la rideterminazione del canone non spetta per i periodi in cui il mancato esercizio dipenda da fatto, inerzia o inadempimento dell'affittuario.

Il mancato conseguimento, in tutto o in parte, degli assensi, delle proroghe e dei nulla osta relativi al Ramo 1, per qualsiasi causa e in qualsiasi tempo, non dà luogo ad altra riduzione del canone oltre la rideterminazione di cui sopra, né a indennizzo, risoluzione o recesso parziale, né a facoltà di restituzione anticipata dei beni del Ramo 1, che restano nella detenzione e custodia dell'affittuario, con i relativi oneri, sino alla cessazione del contratto.

Il medesimo regime si applica in caso di risoluzione, revoca o comunque cessazione della concessione per iniziativa dell'Unione Montana della Valle Vigizzo, nei termini di cui al paragrafo 1.4, con riconsegna all'Ente dei beni di sua proprietà ricompresi nella concessione.

Di tale assetto e del rischio tecnico e autorizzativo descritto al par. 1.5 l'offerente tiene conto nella formulazione dell'offerta e del Piano di prosecuzione.

4.1 Oneri di manutenzione e revisione generale della cabinovia

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, le revisioni periodiche e le verifiche prescritte dalla normativa e dal Capitolato Speciale sono a carico dell'affittuario quale esercente, per l'intera durata del contratto. La procedura non assume alcun impegno di spesa né di anticipazione.

Con riferimento al completamento della revisione generale della cabinovia AC23, stimato dal Direttore di esercizio in circa € 792.500 oltre IVA, l'offerente dovrà indicare nel Piano di prosecuzione (par. 6.3) le modalità con cui intende assicurarne il finanziamento e l'esecuzione nei termini prescritti da ANSFISA, tenendo conto dell'eventuale esito del procedimento di riequilibrio del piano economico-finanziario della concessione avviato dalla procedura con l'Unione Montana ai sensi degli artt. 24 e 25 del Capitolato, del quale non è garantito alcun esito.

Le indicazioni fornite sul punto sono verificate dal Curatore ai fini dell'ammissibilità dell'offerta ai sensi del paragrafo 7.3.

Le migliorie e gli investimenti eseguiti dall'affittuario sui beni in concessione restano acquisiti alla concessione secondo quanto previsto dal Capitolato Speciale, senza diritto a rimborso da parte della procedura, salvo quanto previsto al paragrafo 2 in caso di recesso del Curatore e quanto eventualmente pattuito nel contratto di affitto autorizzato dal Giudice Delegato. Nessun rimborso o indennizzo è dovuto in caso di risoluzione, revoca o cessazione delle concessioni per iniziativa degli Enti concedenti (par. 1.4 e 8-bis).

5. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare imprese individuali, società, consorzi e raggruppamenti temporanei di imprese, anche costituendi, con esclusione dei soggetti ai quali la legge fa divieto di contrattare con la procedura. È ammessa la partecipazione di società di nuova costituzione o costituende, purché l'offerente persona fisica o giuridica assuma in proprio, in solido con la società da nominare, le obbligazioni derivanti dall'offerta e la società sia costituita, con capitale non inferiore a euro 100.000,00 i.v., prima della stipula del contratto.

Gli offerenti devono possedere, alla data di presentazione dell'offerta, i seguenti requisiti, da dichiarare ai sensi del D.P.R. 445/2000 e da documentare secondo quanto indicato al paragrafo 6:

5.1 Requisiti di ordine generale

- assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, in quanto applicabili;
- possesso dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 3 del Decreto ANSFISA n. 215/2025 in capo ai soggetti ivi indicati (amministratore unico o componenti del consiglio di amministrazione, soci illimitatamente responsabili, titolare e collaboratori dell'impresa individuale);
- indicazione dei titolari effettivi ai sensi della normativa antiriciclaggio.

5.2 Idoneità professionale

- iscrizione nel Registro delle Imprese o nell'Albo delle imprese artigiane per attività pertinenti a quelle oggetto dell'affitto (gestione di impianti a fune e aree sciabili, attività ricettive e di somministrazione), con sede fisica sul territorio nazionale.

5.3 Capacità economico-finanziaria

- fatturato globale maturato nel triennio precedente non inferiore a € 150.000 IVA esclusa (requisito richiesto dal Comune di Formazza in conformità al bando comunale del 10 agosto 2023, par. 6.2 del disciplinare), rapportato al periodo di attività per le imprese attive da meno di tre anni;
- capacità finanziaria adeguata, ai sensi dell'art. 3 del Decreto ANSFISA n. 215/2025, a garantire la regolarità e la sicurezza del servizio, la manutenzione ordinaria e le revisioni periodiche degli impianti, dimostrata mediante il Piano economico-finanziario di cui al par. 6.3.

5.4 Capacità tecnica e professionale

- esperienza di almeno tre anni negli ultimi cinque nella gestione di impianti a fune o nelle attività connesse ammesse dall'art. 3 del Decreto ANSFISA n. 215/2025 (esercizio, sicurezza, progettazione, collaudo, manutenzione, ispezione e controllo), posseduta dall'offerente, da un suo componente o dalle figure tecniche interne previste dal Decreto;
- esecuzione, per almeno una stagione sciistica nell'ultimo quinquennio, di un contratto di gestione di una stazione sciistica dotata di almeno una seggiovia e di almeno una sciovia (requisito richiesto dal Comune di Formazza, par. 6.3 del disciplinare comunale).

Per le offerte comprendenti il Ramo 3, i requisiti previsti dal punto 4 del bando del Comune di Formazza del 10 agosto 2023 e dai paragrafi 6.1, 6.2 e 6.3 del relativo disciplinare, unitamente ai mezzi di prova, alle regole per le forme associate e all'avvalimento ivi stabiliti (par. 6.4, 6.5 e 7 del disciplinare), si intendono integralmente richiamati e riprodotti nel presente avviso, senza riduzioni o deroghe, e devono essere posseduti e documentati dagli offerenti; l'estratto integrale di tali atti è messo a disposizione nella data room di cui al paragrafo 12 e costituisce parte integrante del presente avviso.

In caso di difformità tra le indicazioni dei par. 5.3 e 5.4 e il predetto estratto, per il Ramo 3 prevale quest'ultimo.

I requisiti di cui ai punti 5.3 e 5.4 possono essere soddisfatti mediante avvalimento, alle condizioni previste dal Decreto ANSFISA n. 215/2025 e dall'art. 104 del D.Lgs. 36/2023 in quanto compatibile, con indicazione nell'offerta dell'impresa ausiliaria e allegazione del relativo impegno.

L'avvalimento deve essere effettivo: l'impresa ausiliaria si obbliga, con contratto allegato all'offerta, a mettere a disposizione risorse e personale identificati, assicurando la presenza operativa continuativa presso gli impianti durante l'esercizio e tempi di intervento compatibili con le esigenze di sicurezza e di continuità del servizio; la concreta disponibilità è verificata ai fini dell'ammissibilità dell'offerta ai sensi del par. 7.3 e quale condizione del subentro ai sensi del paragrafo 8.

In caso di raggruppamento, i requisiti di capacità tecnica devono essere posseduti dall'impresa che assumerà il ruolo di esercente degli impianti.

Il possesso dei requisiti è verificato in capo ai soggetti ai quali ciascun requisito è riferibile e, secondo le regole applicabili, all'operatore che assumerà effettivamente la gestione: l'offerta deve individuare, per ciascun requisito, il soggetto che lo possiede (offerente, componente del raggruppamento, impresa ausiliaria, società da costituire), le modalità con cui lo documenta e le risorse che saranno concretamente messe a disposizione per l'esercizio di ciascun ramo e, in particolare, del Ramo 3; le previsioni relative a società costituenti, capitale sociale, responsabilità solidale, raggruppamenti e avvalimento non introducono alcuna esenzione, neppure implicita, dai requisiti richiesti.

Per le offerte aventi ad oggetto il solo Ramo 2 sono richiesti unicamente i requisiti di cui ai par. 5.1 e 5.2 e i requisiti professionali per la somministrazione di alimenti e bevande.

6. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante munito dei poteri, è irrevocabile sino alla data di stipula del contratto di affitto con l'aggiudicatario definitivo.

In caso di mancato perfezionamento dell'aggiudicazione o di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, il Curatore potrà aggiudicare all'offerente che segue in graduatoria, che resta vincolato alla propria offerta sino alla medesima data.

L'offerta deve contenere:

6.1 Offerta economica

- il canone annuo offerto per ciascun ramo, non inferiore al corrispondente canone base, e il canone annuo complessivo per l'intero compendio, oltre IVA, pari alla somma delle quote di ramo; ovvero, per le offerte parziali, il canone offerto per ciascun ramo oggetto dell'offerta;
- l'indicazione delle modalità di assunzione degli oneri di revisione generale di cui al par. 4.1.

6.2 Documentazione amministrativa

- dati identificativi dell'offerente, del legale rappresentante, della compagine sociale e dei titolari effettivi; visura camerale aggiornata; copia dei documenti di identità e del codice fiscale; procura speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ove l'offerta sia presentata in nome e per conto di terzi; in caso di offerta per persona da nominare o per società costituenda, l'impegno solidale di cui al paragrafo 5, con nomina da effettuarsi, a pena di inefficacia, entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione provvisoria mediante dichiarazione accompagnata dall'accettazione del nominato;
- dichiarazioni sostitutive sul possesso dei requisiti di cui al paragrafo 5, con la relativa documentazione a comprova, e, in caso di avalimento o raggruppamento, i documenti ivi previsti;
- copia della contabile del bonifico della cauzione provvisoria di cui al par. 6.4, dalla quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma, e della ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00 (il mancato versamento del bollo non comporta l'inammissibilità dell'offerta ed è segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- dichiarazione di aver preso visione dell'azienda, dei beni, dei luoghi, della documentazione messa a disposizione nella data room e di accettare integralmente e senza riserve il presente avviso;
- dichiarazione espressa di piena conoscenza e consapevole assunzione del rischio tecnico e autorizzativo relativo alla ripresa del pubblico esercizio della cabinovia AC23 e degli impianti di Formazza, nei termini illustrati al par. 1.5, nonché del rischio di risoluzione, revoca o comunque cessazione delle concessioni per iniziativa degli Enti concedenti (Unione Montana della Valle Vigizzo e Comune di Formazza) e di mancato assenso degli stessi al subentro, nei termini illustrati ai par. 1.4, 1.4.1, 4 e 8-bis, e di aver tenuto conto di tali rischi nella formulazione dell'offerta e del Piano economico-finanziario;

- dichiarazione di aver preso visione della corrispondenza intercorsa con gli Enti concedenti pubblicata nella data room e di aver adempiuto all'obbligo di interlocuzione diretta con gli Enti concedenti di cui al par. 1.4.2, con indicazione sintetica dei contatti intercorsi;
- impegno espresso e incondizionato ad acquisire dagli Enti competenti, prima dell'apertura al pubblico, i Piani di gestione del rischio valanghivo vigenti per la Piana di Vigizzo e per la Val Formazza, di cui la procedura non dispone, e ad assicurarne l'integrale applicazione, provvedendo a propria cura e spese al loro eventuale aggiornamento o rinnovo ove richiesto dalla normativa o dagli Enti;
- per le offerte aventi ad oggetto l'intera azienda o il Ramo 2 – "La Lanterna", l'impegno irrevocabile ad acquistare le rimanenze di prodotti alimentari e bevande alle condizioni e al valore di cui al par. 1.3 e alla perizia pubblicata nella data room.

6.3 Piano di prosecuzione dell'attività

Ai fini della valutazione di attendibilità ex art. 212, comma 2, CCII, l'offerta deve essere corredata da un Piano di prosecuzione che illustri:

- il programma di riattivazione degli impianti e delle attività per ciascun ramo, con cronoprogramma riferito alla stagione invernale 2026/2027 e alla stagione estiva 2027, nonché, per il Ramo 3, il programma di apertura e i livelli di servizio conformi al contratto rep. n. 4/2025 e al capitolato di gestione, con completamento degli adempimenti in tempo utile per l'apertura della stagione invernale 2026/2027 e comunque prima dell'apertura al pubblico, e le modalità di ripristino delle forniture (energia elettrica, biglietteria) e dei rapporti con i fornitori essenziali (Leitner, TechnoAlpin, Axess) o loro sostituti alternativi;
- il Piano economico-finanziario, proiettato su un orizzonte di 8-10 anni per la parte relativa agli impianti a fune come richiesto dal Decreto ANSFISA n. 215/2025, nonostante la durata dell'affitto sia più breve, che preveda espressamente gli oneri annuali di manutenzione ordinaria e quinquennali di revisione per categoria di impianto nella misura minima indicata dall'art. 3, punto 12, del Decreto, nonché gli oneri per il completamento della revisione generale della cabinovia nell'importo stimato dal Direttore di esercizio e le relative fonti di copertura;
- l'organigramma nominativo completo dell'organizzazione tecnica e di sicurezza per ciascun comprensorio, comprendente tutte le figure abilitate richieste dalla normativa di settore, dai regolamenti di esercizio, dagli atti concessori e dai piani vigenti, secondo le caratteristiche dei singoli impianti e servizi, e in particolare:
 - a) il Direttore o Responsabile dell'esercizio e i sostituti prescritti, i Capi servizio e relativi sostituti, i macchinisti, gli agenti e gli addetti alla manutenzione e alle procedure di evacuazione;
 - b) il Direttore delle piste e il sostituto;
 - c) il professionista incaricato delle attività nivologiche e della gestione del rischio valanghivo, i sostituti e il personale formato richiesti dai Piani, con attribuzione dei compiti di monitoraggio, valutazione, chiusura e riapertura;
 - d) il responsabile o coordinatore del soccorso e tutti gli operatori di primo soccorso in pista effettivamente impiegati, compresi quelli messi a disposizione da soggetti esterni, con turni e sostituzioni;

- e) le ulteriori figure obbligatorie per la sicurezza sul lavoro e l'emergenza, distinguendo il primo soccorso aziendale dal soccorso in pista;
- per ciascuna delle figure di cui alla lettera precedente, una dichiarazione individuale sottoscritta dall'interessato, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 con le modalità di sottoscrizione di cui all'art. 38 del medesimo decreto (in caso di firma autografa trasmessa a distanza, con copia del documento di identità), contenente:
 - l'accettazione espressa dell'incarico e l'impegno all'effettiva disponibilità per il caso di aggiudicazione;
 - i compiti, gli impianti o le piste interessati, la decorrenza, la durata, la presenza e la reperibilità, nonché gli eventuali altri incarichi rilevanti ai fini della concreta disponibilità;
 - i titoli, le abilitazioni, le iscrizioni, la formazione, gli aggiornamenti e l'esperienza richiesti, con gli estremi utili alla verifica. Il nominativo non accompagnato dalla dichiarazione sottoscritta si intende non indicato. L'indicazione del medesimo tecnico da parte di più offerenti è ammessa e non costituisce, di per sé, elemento di preferenza. L'autocertificazione non sostituisce i nulla osta, gli assensi delle autorità e le certificazioni non sostituibili ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 445/2000; restano fermi i controlli di cui all'art. 71 e le conseguenze di cui agli artt. 75 e 76 del medesimo decreto. La disponibilità effettiva delle figure, con i relativi incarichi, lettere di assunzione o contratti sottoscritti, è verificata quale condizione del subentro ai sensi dei par. 8 e 8-bis;
 - l'organizzazione per la gestione delle piste ai sensi della L.R. Piemonte n. 2/2009, con indicazione del nominativo del Direttore delle piste per ciascun comprensorio, dell'organizzazione prescelta per il servizio di primo soccorso (con dichiarazione di impegno sottoscritta dalla stessa, da formalizzare mediante convenzione prima dell'assenso comunale ai sensi del par. 8-bis.1) e del Tecnico valanghivo individuato;
 - le coperture assicurative che l'offerente si impegna a stipulare (RC dell'esercente e del gestore delle piste, RC verso utenti e terzi, polizza rischi catastrofali, incendio sui beni aziendali e, per il Ramo 3, le polizze RCT e RCO di cui all'art. 7 del contratto rep. n. 4/2025 nei massimali indicati al par. 8), con indicazione della compagnia individuata e con specificazione dei beni e delle attività assicurati, degli eventi coperti (con verifica, per i rischi catastrofali, degli eventi effettivamente compresi, anche in relazione al rischio valanghivo), delle somme assicurate, dei beneficiari, delle esclusioni, dei sottolimiti e delle franchigie, dando evidenza della tutela delle strutture e pertinenze degli Enti concedenti; l'indicazione della compagnia non sostituisce la documentazione delle coperture effettive, da produrre ai sensi dei par. 8 e 8-bis;
 - il piano occupazionale, con indicazione del numero di lavoratori, delle qualifiche e della stagionalità dei rapporti che l'offerente si impegna ad attivare per l'esercizio di ciascun ramo, nonché dell'eventuale disponibilità ad assumere ex dipendenti della società (par. 9);
 - la struttura societaria e finanziaria dell'offerente.

6.4 Cauzione provvisoria

A garanzia della serietà dell'offerta, l'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (dieci per cento) del canone annuo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., codice

IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442

con causale “R.G.L.G. 17/2026 – affitto azienda, lotto unico/ramo n. __, versamento cauzione”;

Il bonifico deve essere effettuato in modo che l’accredito abbia luogo entro il termine di presentazione delle offerte di cui al par. 7.1. Qualora alla data dell’udienza di cui al par. 7.2 non risulti l’accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l’offerta è inammissibile. Non è consentita l’indicazione di importi con decimali né in sede di offerta né di rilancio.

La cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituita ai non aggiudicatari, senza interessi, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, entro 30 giorni dall’aggiudicazione; per l’aggiudicatario sarà trasferita dal soggetto specializzato alla procedura e imputata al pagamento della prima rata di canone, ovvero trattenuta ai sensi del capoverso che segue.

La cauzione è trattenuta dalla procedura a titolo di penale in caso di mancata stipula del contratto per fatto dell’aggiudicatario o di mancato avveramento, per fatto a lui imputabile, delle condizioni di cui al par. 8, salvo il maggior danno.

7. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE, ESAME DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

7.1 Termine e modalità

Il Curatore si avvale, quale soggetto specializzato ai sensi dell’art. 216 CCII nell’organizzazione e nella gestione di procedure competitive telematiche, di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., incaricata della gestione della vendita telematica e della pubblicità. La procedura si svolge con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” pubblicato sul medesimo sito, che costituisce parte integrante del presente avviso, e a quelle indicate nei paragrafi che seguono.

Gli interessati devono formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda dell’azienda presente sul portale www.astetelematiche.it; il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta, unitamente ai documenti di cui al paragrafo 6, deve essere depositata, a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno 05/11/2026 (termine di presentazione delle offerte)**

inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero.

L’offerta e i documenti allegati devono essere sottoscritti digitalmente con certificato di firma in corso di validità rilasciato da un certificatore accreditato e trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. La trasmissione è a esclusivo rischio dell’offerente.

Il modulo di offerta deve riportare, oltre ai dati identificativi dell’offerente, l’ufficio giudiziario e il numero di ruolo della procedura, l’indicazione del Curatore quale referente, la data e l’ora dell’udienza di vendita telematica, il canone annuo offerto (per l’intero compendio o per i singoli rami, ai sensi del par. 6.1), l’importo versato a titolo di cauzione con data e CRO/TRN del bonifico, l’indirizzo PEC per le comunicazioni e un recapito di telefonia mobile. L’offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dalla persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei poteri, ovvero a

mezzo di terzo munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente, secondo quanto previsto al par. 6.2.

Il Curatore si riserva di consentire, con la medesima scadenza, il deposito di documentazione voluminosa (Piano di prosecuzione e allegati) anche su supporto informatico presso il proprio studio, purché richiamata nell'offerta telematica.

Non sono ammesse offerte condizionate, parziali rispetto ai contenuti minimi di cui al paragrafo 6, presentate in nome e per conto di terzi senza procura speciale, o per persona da nominare non accompagnate dall'impegno solidale di cui al paragrafo 5, né offerte che contengano opzioni di acquisto, patti relativi alla successiva vendita dell'azienda o alla sorte del contratto in caso di revoca della sentenza, ovvero pongano a carico della procedura oneri di revisione o manutenzione degli impianti; tali pattuizioni si hanno per non apposte e, se essenziali per l'offerente, rendono l'offerta inammissibile.

Resta salvo quanto previsto al par. 7.5 per le offerte non conformi, ricevibili alle sole condizioni e con i soli effetti ivi indicati.

7.2 Apertura delle offerte e gara

L'udienza telematica di apertura ed esame delle offerte si terrà il giorno **06/11/2026** (primo giorno lavorativo successivo al termine di presentazione delle offerte) a partire dalle ore **10:00**, esclusivamente tramite il portale www.astetelematiche.it, a cura del soggetto specializzato e in presenza del Curatore. Nel corso della medesima giornata il Curatore esamina la documentazione presentata, verifica l'ammissibilità delle offerte e il possesso dei requisiti ai sensi dei paragrafi 5, 6 e 7.3, individua le eventuali offerte non conformi di cui al par. 7.5, che sono escluse dalla gara e accantonate, e comunica al soggetto specializzato gli offerenti ammessi; l'esito dell'esame è comunicato agli offerenti a mezzo PEC entro le ore 20:00 dello stesso giorno, unitamente alle istruzioni per la partecipazione alla gara.

In caso di unica offerta ammissibile, il Curatore potrà disporre l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'offerente già all'esito dell'udienza di esame, se l'offerta è ritenuta congrua, senza necessità di gara.

In presenza di più offerte ammissibili si procederà a gara telematica tra gli offerenti ammessi, con modalità asincrona, sul canone annuo complessivo offerto più alto (anche in presenza di più offerte di identico importo), con rilanci minimi di € 1.000,00 (mille/00) da effettuare sul portale del soggetto specializzato; il canone risultante all'esito della gara si ripartisce tra i rami ai sensi del paragrafo 3.

La gara si svolge il giorno **09/11/2026** (giorno lavorativo successivo all'udienza di esame), dalle ore **9:00 alle ore 15:00**. Qualora vengano effettuati rilanci negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del termine, la scadenza della gara è prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti, e così di seguito sino alla mancata presentazione di rilanci nel periodo di prolungamento.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato redige contestualmente il verbale delle operazioni e lo trasmette al Curatore, che dispone l'aggiudicazione provvisoria ai sensi del par. 7.4 nella stessa giornata. In mancanza di rilanci, l'aggiudicazione avviene in favore del canone offerto più elevato e, a parità, secondo il par. 7.3. L'offerente ammesso che non partecipi alla gara resta vincolato alla propria offerta.

In caso di malfunzionamento del sistema, il soggetto specializzato, d'intesa con il Curatore, può sospendere e rinviare le operazioni dandone comunicazione agli offerenti a mezzo PEC. Il soggetto specializzato si riserva di sospendere le operazioni su espressa richiesta degli organi della procedura.

7.3 Criteri di aggiudicazione

Ai sensi dell'art. 212, comma 2, CCII, le garanzie prestate e l'attendibilità del piano di prosecuzione, anche con riferimento ai livelli occupazionali, sono valutate dal Curatore quali requisiti di ammissione delle offerte, e non quali elementi di ponderazione.

Sono ammesse alla gara le offerte complete della documentazione richiesta, corredate del Piano di prosecuzione di cui al par. 6.3 e provenienti da offerenti in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 5; sono escluse, con provvedimento motivato del Curatore, con l'assistenza dei coadiutori e del Direttore di esercizio, le offerte il cui Piano risulti incompleto o manifestamente inattendibile, in particolare quanto alle fonti di copertura degli oneri di revisione generale e all'organizzazione tecnica minima richiesta dalla normativa.

Tra le offerte ammesse l'aggiudicazione avviene esclusivamente in favore del canone più elevato risultante all'esito della gara di cui al par. 7.2, senza attribuzione di punteggi né ponderazione di ulteriori elementi.

In caso di parità all'esito della gara prevale l'offerta pervenuta per prima.

7.4 Aggiudicazione e riserve

L'aggiudicazione è provvisoria e diviene definitiva con l'autorizzazione del Giudice Delegato alla stipula, che provvede anche in luogo del comitato dei creditori, qualora non ancora costituito, ai sensi dell'art. 140 CCII.

L'esito della procedura sarà comunicato agli offerenti a mezzo PEC.

Il Giudice Delegato può sospendere o impedire il perfezionamento dell'operazione ai sensi dell'art. 217 CCII. Il Curatore si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, di sospendere, annullare o revocare la procedura competitiva, ovvero di non stipulare il contratto, per sopravvenute ragioni di interesse della Procedura, anche connesse alle determinazioni degli Enti concedenti o di ANSFISA, senza che gli offerenti possano vantare alcuna pretesa, salvo la restituzione della cauzione.

In caso di unica offerta ammissibile il Curatore potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, se ritenuta congrua. Qualora l'aggiudicatario non adempia agli obblighi di cui al paragrafo 8 o non addivenga alla stipula nel termine, il Curatore potrà, oltre a trattenere la cauzione, dichiarare aggiudicatario l'offerente che segue in graduatoria, al canone da questi offerto in gara.

7.5 Offerte non conformi – facoltà della Procedura

Nel solo interesse della Procedura e al fine di evitare l'esito infruttuoso della presente procedura competitiva, i soggetti che intendano partecipare ma non siano in grado di conformarsi integralmente a una o più condizioni del presente avviso possono comunque presentare, entro il medesimo termine e con le medesime modalità di cui al par. 7.1, un'offerta recante, nel campo note del modulo di offerta e nella prima pagina del documento di offerta, la dicitura "Offerta non conforme ai sensi del par. 7.5", a condizione che:

- l'offerta indichi espressamente e analiticamente le condizioni dell'avviso alle quali non si conforma e le condizioni alternative proposte, intendendosi integralmente accettate tutte le altre;
- le difformità riguardino esclusivamente condizioni poste dalla procedura (quali, a titolo esemplificativo, la durata, l'articolazione dei rami, l'entità del canone o delle garanzie, il capitale

della società da costituire, i contenuti del Piano di prosecuzione) e non i requisiti, gli adempimenti e le condizioni richiesti dagli Enti concedenti, da ANSFISA e dalla normativa di settore (par. 1.4, 5, 8 e 8-bis), che non sono derogabili, né le pattuizioni vietate ai sensi del par. 7.1;

- sia versata la cauzione provvisoria di cui al par. 6.4, nella misura ivi prevista;
- l'offerta sia irrevocabile sino al termine di cui al paragrafo 6 e sia corredata dalla documentazione di cui ai par. 6.2 e 6.3, per quanto applicabile.

Le offerte non conformi sono aperte dal soggetto specializzato unitamente alle altre nell'udienza di esame di cui al par. 7.2, ma non sono ammesse alla gara, non concorrono alla formazione della graduatoria e non sono valutate nel merito in presenza di almeno un'offerta conforme ammissibile avente ad oggetto l'intero compendio.

Esse non attribuiscono all'offerente alcun diritto né aspettativa all'aggiudicazione, alla trattativa o al rimborso delle spese.

Soltanto qualora, all'esito dell'udienza di esame e dell'eventuale gara di cui al par. 7.2, non risulti alcuna offerta conforme ammissibile per l'intero compendio o per tutti e tre i rami, il Curatore procederà all'esame delle offerte non conformi relative al compendio o ai rami rimasti privi di aggiudicazione e, dandone atto a verbale, si riserva, previa autorizzazione del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 140 CCII, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione nei confronti degli offerenti, di:

- a) aggiudicare l'affitto all'offerente non conforme, alle condizioni dallo stesso proposte, eventualmente integrate o modificate d'intesa con l'offerente, ove ritenute convenienti per la procedura e compatibili con le concessioni;
- b) in presenza di più offerte non conformi, invitare gli offerenti a migliorare le rispettive offerte entro un termine assegnato e procedere secondo la lettera a);
- c) non dare seguito ad alcuna offerta non conforme e indire una nuova procedura, a condizioni anche diverse. In ogni caso restano fermi gli adempimenti e le condizioni di cui ai paragrafi 8 e 8-bis, l'assenso degli Enti concedenti e quanto previsto al par. 7.4.

8. CONDIZIONI PER LA STIPULA E PER IL SUBENTRO NELL'ESERCIZIO

L'aggiudicatario dovrà, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula del contratto:

- costituire la garanzia definitiva mediante fideiussione a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito iscritto all'albo di cui all'art. 13 del D.Lgs. 385/1993 o primaria compagnia assicuratrice, con sede legale o succursale in Italia, escutibile a semplice richiesta scritta del Curatore, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione e alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c. e con espressa rinuncia a opporre eccezioni relative al rapporto garantito, di importo pari a una annualità del canone complessivo risultante dall'aggiudicazione, oltre IVA (a titolo esemplificativo, per un canone di € 60.000 annui oltre IVA, € 73.200), anche per i contratti di durata ridotta di cui al par. 3.1; la garanzia dovrà essere mantenuta per l'intera durata del contratto e sino a 90 giorni dopo la riconsegna dei beni, dovrà essere reintegrata entro 10 giorni in caso di escussione, anche parziale, ed è proporzionalmente ridotta nei casi previsti ai par. 1.4 e 8-bis.3; essa garantisce il pagamento dei canoni, la restituzione dei beni, le penali e ogni altra obbligazione contrattuale verso la procedura;

- consegnare le polizze assicurative di cui al par. 6.3, complete di appendici e quietanze di pagamento del premio, con vincolo a favore della procedura per le polizze sui beni aziendali;
- per le offerte comprendenti il Ramo 3, costituire a favore del Comune di Formazza, ai sensi dell'art. 8 del contratto rep. n. 4/2025, la garanzia definitiva nell'importo complessivo di € 80.000,00 indicato dal Comune, mediante cauzione o fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023 dai soggetti di cui all'art. 106, comma 3, del medesimo decreto, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, c.c. e operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune, prestata per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali verso il Comune e per il risarcimento dei danni da inadempimento, efficace sino alla regolare riconsegna dei beni e all'emissione dello specifico provvedimento liberatorio del Comune; tale garanzia è distinta da quella prestata a favore della procedura e si aggiunge ad essa, senza che l'una possa sostituire l'altra;
- per le offerte comprendenti il Ramo 3, stipulare e consegnare, mantenendole o ricostituendole ai sensi dell'art. 7 del contratto rep. n. 4/2025, le seguenti coperture assicurative, con massimali distinti: polizza di responsabilità civile verso terzi (R.C.T.), ivi compreso il Comune, con massimale minimo unico di € 5.000.000,00 per sinistro; polizza di responsabilità civile verso i prestatori di lavoro e parasubordinati (R.C.O.) con massimale minimo di € 5.000.000,00 per sinistro e limite di € 1.500.000,00 per ciascun prestatore; le polizze devono individuare espressamente le attività assicurate, comprendendo l'esercizio degli impianti, la gestione delle piste e i servizi accessori affidati, risultare in regola con il pagamento del premio per l'intero periodo di durata e contenere l'espresso impegno dell'assicuratore a notificare al Comune di Formazza, a mezzo PEC, ogni sospensione di copertura per mancato pagamento dei premi o per inadempimento della comunicazione dei dati ai fini della regolazione annuale, entro e non oltre trenta giorni dall'inadempimento; scoperti e franchigie restano a carico dell'affittuario, ferma la sua responsabilità anche per i danni non coperti o eccedenti i massimali; garanzia, polizze complete, appendici e quietanze devono essere prodotte al Comune prima dell'assenso di cui al par. 8-bis, con operatività dalla consegna gestionale e continuità sino alla regolare riconsegna;
- costituire, ove costituenda, la società nominata, con versamento del capitale indicato nell'offerta;
- fornire al Curatore e al soggetto specializzato, mediante il modulo trasmesso a mezzo PEC, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007;
- corrispondere al soggetto specializzato gli onorari d'asta nella misura indicata nel prospetto "Onorari d'asta" pubblicato dal soggetto specializzato unitamente al presente avviso sui siti di cui al paragrafo 13 e disponibile altresì nella data room, posti a carico dell'aggiudicatario.

Il contratto di affitto sarà stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata a cura del Notaio designato dal Curatore, con spese, imposte e oneri a carico dell'affittuario, entro 7 (sette) giorni dal perfezionamento degli adempimenti di cui sopra e dall'autorizzazione del Giudice Delegato.

L'effettivo subentro dell'affittuario nell'esercizio degli impianti a fune e delle aree sciabili è subordinato, quale **condizione sospensiva dell'efficacia dell'aggiudicazione** per la parte relativa a ciascun comprensorio, al perfezionamento, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla stipula e comunque prima dell'apertura al pubblico, dei seguenti adempimenti, a cura e spese dell'affittuario e con il supporto documentale della procedura:

- assenso degli Enti concedenti all'esercizio della concessione da parte dell'affittuario (per il Ramo 3, secondo quanto previsto al par. 8-bis) e nulla osta di ANSFISA all'assunzione del ruolo di esercente;
- nomina, con i relativi contratti e assensi, del Direttore o Responsabile dell'esercizio e del sostituto, del Capo servizio e del sostituto, dei macchinisti e degli agenti con titoli, aggiornamenti e idoneità in corso di validità, per ciascun impianto, con incarichi, lettere di assunzione o contratti sottoscritti conformi all'organigramma indicato nell'offerta, e relative comunicazioni ad ANSFISA e alla Regione Piemonte;
- nomina del Direttore delle piste e del sostituto per ciascun comprensorio; piano esecutivo del servizio di soccorso con elenco degli operatori abilitati e convenzioni sottoscritte con le organizzazioni di soccorso prescelte (non essendo sufficiente il generico impegno dell'organizzazione); comunicazione alla Regione Piemonte ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 2/2009, da effettuarsi immediatamente dopo la sottoscrizione della convenzione e comunque prima dell'apertura al pubblico;
- nomina del Tecnico valanghivo, del sostituto e delle altre figure previste dai Piani di gestione del rischio valanghivo, con allegazione delle procedure operative conformi ai Piani vigenti e predisposizione del sistema di monitoraggio e della documentazione giornaliera;
- procedure di evacuazione degli impianti e convenzioni con il Soccorso Alpino o altro soggetto qualificato; validità delle verifiche periodiche, comprese quelle elettriche e di messa a terra; presa in carico della documentazione tecnica di impianto;
- produzione delle polizze RC dell'esercente e del gestore delle piste e della polizza rischi catastrofali;
- attivazione a proprio nome dei contratti di fornitura di energia elettrica e degli altri servizi necessari, ovvero subentro nei contratti esistenti ove consentito dai fornitori;
- ogni altro adempimento richiesto dagli Enti competenti per l'apertura al pubblico, ivi compresi i titoli per la somministrazione, la ricettività, il noleggio e l'area camper.

Fino al perfezionamento degli adempimenti relativi a ciascun comprensorio, l'affittuario non potrà aprire al pubblico i relativi impianti e piste.

Il mancato perfezionamento entro il termine per fatto imputabile all'affittuario costituisce causa di risoluzione del contratto per la parte interessata, con diritto della procedura a una penale pari a tre mensilità del canone riferito al comprensorio interessato, che il Curatore potrà soddisfare mediante escussione parziale della garanzia definitiva, salvo il maggior danno; il mancato perfezionamento per fatto non imputabile all'affittuario (diniego degli assensi o dei nulla osta) comporta, per il Ramo 1, la sola rideterminazione del canone prevista al paragrafo 4 e, per il Ramo 3, le conseguenze previste al par. 8-bis.3.

8-bis. VERIFICA E ASSENSO DEL COMUNE DI FORMAZZA

8-bis.1 Trasmissione del fascicolo e concretizzazione dell'organizzazione

Entro 4 (quattro) giorni lavorativi dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria e comunque entro due giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione dell'aggiudicatario, il Curatore trasmette al Comune di Formazza il fascicolo dell'aggiudicatario: offerta e documenti di ammissione, prove delle verifiche dei requisiti, Piano economico-finanziario e gestionale riferito al Ramo 3, programma di

apertura, organigramma nominativo con nomine e accettazioni, contratti organizzativi, documentazione su garanzie e coperture assicurative e quadro preliminare dei procedimenti autorizzativi, con evidenza degli atti ancora da perfezionare, da integrare integralmente prima dell'assenso comunale.

L'aggiudicatario è tenuto a fornire al Curatore, entro 4 (quattro) giorni lavorativi dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, e in ogni caso in tempo utile per la trasmissione di cui sopra, ogni documento a tal fine necessario e a integrare direttamente il fascicolo presso il Comune con gli atti successivamente perfezionati.

Subito dopo l'aggiudicazione provvisoria, e comunque prima dell'assenso comunale, l'organizzazione indicata nell'offerta deve essere concretizzata mediante incarichi, lettere di assunzione o contratti sottoscritti con ciascuna delle figure di cui al par. 6.3, anche con efficacia subordinata al perfezionamento dell'affitto; per il soccorso esternalizzato è necessaria la convenzione sottoscritta con l'organizzazione prescelta. Le nomine soggette ad assenso o approvazione delle autorità devono completare il relativo procedimento prima dell'esercizio; ogni sostituzione deve essere tempestivamente comunicata e documentata, garantendo requisiti e continuità del presidio.

8-bis.2 Assenso del Comune

L'efficacia della parte del contratto di affitto relativa al Ramo 3 e la consegna dei beni comunali per finalità gestionali sono subordinate all'assenso espresso del Comune di Formazza, preceduto dalla deliberazione della Giunta Comunale per gli indirizzi di competenza e dalla determinazione del responsabile dell'ufficio competente all'esito dell'istruttoria, fermi gli ulteriori titoli delle autorità competenti, compresi gli adempimenti funiviari e l'eventuale autorizzazione all'esercizio ai sensi della L.R. Piemonte n. 17/2024 di competenza dell'Unione Montana Alta Val d'Ossola.

L'aggiudicazione, anche divenuta definitiva, non produce assenso comunale né attribuisce automaticamente il diritto di utilizzare i beni comunali o di avviare la gestione. Eventuali accessi preparatori ai beni comunali anteriori all'assenso devono essere separatamente autorizzati dal Comune, con attività, responsabilità e coperture definite.

Il Comune conserva la facoltà di non procedere al rilascio dell'assenso, con provvedimento motivato, qualora l'istruttoria accerti, anche successivamente al primo esame:

- a) carenza, mancata dimostrazione o non veridicità dei requisiti richiesti all'operatore o alle figure incaricate;
- b) nomine non formalizzate, accettazioni mancanti, incarichi non concretizzati o indisponibilità effettiva di personale, professionisti, mezzi e servizi dichiarati;
- c) programmi di apertura, livelli di servizio, modalità gestionali o organizzazione della sicurezza difforni dal contratto comunale, dal capitolato e dagli altri obblighi della concessione;
- d) mancato perfezionamento delle garanzie fideiussorie e assicurative o degli altri presupposti necessari al subentro.

Le sole carenze documentali regolarizzabili potranno essere integrate nei limiti consentiti, senza che ciò possa sanare l'assenza di requisiti sostanziali alla scadenza prevista. Per fatti emersi dopo l'eventuale assenso restano applicabili i provvedimenti di competenza dell'Ente, secondo i rispettivi presupposti e procedimenti.

8-bis.3 Effetti del mancato assenso e della risoluzione del contratto comunale

In caso di diniego dell'assenso, di mancato rilascio dello stesso entro 15 (quindici) giorni dalla trasmissione del fascicolo completo, ovvero di risoluzione, revoca o comunque cessazione del contratto rep. n. 4/2025 per iniziativa del Comune (par. 1.4.1), la parte del contratto di affitto relativa al Ramo 3 è priva di effetto, o cessa di averlo dalla data di efficacia del provvedimento comunale, e il canone è ridotto della quota riferita al Ramo 3 risultante dall'aggiudicazione, con proporzionale riduzione delle garanzie; i beni del Ramo 3 di proprietà della procedura restano nella disponibilità della stessa, o le sono restituiti, e i beni comunali sono riconsegnati al Comune.

Nulla è dovuto dalla procedura all'affittuario a titolo di indennizzo, risarcimento o rimborso, nemmeno per le spese sostenute per gli adempimenti preparatori, e il contratto resta pienamente efficace per i Rami 1 e 2.

In caso di offerta relativa al solo Ramo 3, il contratto è privo di effetto e la cauzione è restituita.

Qualora il mancato assenso dipenda da fatto imputabile all'aggiudicatario (in particolare nei casi di cui alle lettere a), b) e d) del par. 8-bis.2), trova invece applicazione quanto previsto al paragrafo 8, ultimo capoverso, con incameramento della cauzione, salvo il maggior danno.

9. PERSONALE

Alla data del presente avviso la procedura non ha alcun lavoratore dipendente in forza, essendo cessati tutti i rapporti di lavoro in essere alla data della sentenza; nessun rapporto di lavoro è pertanto trasferito all'affittuario ai sensi dell'art. 2112 c.c. e non trova applicazione la procedura di consultazione sindacale di cui all'art. 47 della L. 428/1990, salvo che il Curatore ritenga di dare comunque informativa alle organizzazioni sindacali.

I crediti dei lavoratori maturati anteriormente restano a carico della procedura e saranno soddisfatti nelle forme concorsuali.

I rapporti di lavoro necessari all'esercizio dell'azienda saranno costituiti dall'affittuario a proprio nome e carico, nel rispetto del CCNL applicabile al personale degli impianti a fune e degli altri contratti collettivi di settore; l'affittuario potrà rivolgersi agli ex dipendenti della società, che hanno maturato esperienza specifica sugli impianti e sulle attività del compendio, senza che ciò costituisca continuità dei rapporti cessati. I livelli occupazionali che l'offerente si impegna ad assicurare per ciascun ramo, indicati nel Piano occupazionale, sono verificati ai fini dell'ammissibilità dell'offerta ai sensi del par. 7.3 e saranno recepiti nel contratto quale obbligazione dell'affittuario.

10. PRINCIPALI OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

L'affittuario:

- gestisce l'azienda sotto la ditta e l'insegna che la contraddistinguono, senza modificarne la destinazione economica e conservandone l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle dotazioni (art. 2561 c.c.), nel rispetto delle concessioni, dei capitolati, delle prescrizioni di ANSFISA e degli Enti concedenti, della normativa in materia di impianti a fune, aree sciabili, sicurezza sul lavoro, igiene degli alimenti e strutture ricettive;
- assume il ruolo di esercente degli impianti a fune e di gestore delle aree sciabili, con le relative responsabilità, e sostiene integralmente gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, le

revisioni periodiche e generali, le verifiche, i collaudi e gli adeguamenti prescritti, nonché i canoni concessori, le utenze, le imposte e tasse relative all'esercizio;

- per il Ramo 3, assume espressamente, anche nei confronti del Comune di Formazza e secondo il titolo di subentro formalmente approvato, tutti gli obblighi pertinenti alla gestione previsti dal contratto rep. n. 4/2025, dal capitolato di gestione e relativi allegati, dagli atti della gara originaria e dall'offerta tecnica aggiudicataria, che restano invariati quanto a impianti, piste, bar di Valdo e area camper di Riale, periodi e orari di apertura, livelli di servizio, tariffe, manutenzioni, migliorie, sicurezza e tutela dei beni; il canone dovuto alla procedura resta distinto dagli obblighi economici verso il Comune, che gravano sull'affittuario per il periodo di durata dell'affitto;
- corrisponde direttamente le somme dovute alle controparti dei contratti nei quali subentra per il periodo successivo alla decorrenza dell'affitto; restano a carico della procedura i debiti anteriori;
- non può subaffittare l'azienda o i rami, né cedere il contratto, né concedere a terzi l'uso dei beni; non può alienare i beni aziendali, con obbligo di reintegro di quelli consumati nel normale ciclo produttivo;
- consente al Curatore e ai suoi incaricati l'accesso ai luoghi e la verifica della gestione, trasmette con cadenza semestrale una relazione sull'andamento dell'attività e, a richiesta, la documentazione contabile; comunica immediatamente ogni provvedimento, contestazione o prescrizione degli Enti concedenti, di ANSFISA o di altre autorità;
- mantiene per l'intera durata le coperture assicurative e le garanzie, manlevando la procedura e il Curatore da ogni responsabilità verso terzi, utenti, lavoratori ed Enti connessa alla gestione;
- alla cessazione, per qualsiasi causa, retrocede l'azienda alla procedura ai sensi dell'art. 212, comma 6, CCII, con redazione di inventario e verbale di riconsegna in contraddittorio, senza che la procedura risponda dei debiti maturati durante l'affitto e con diritto della procedura all'eventuale conguaglio per le differenze di inventario; collabora con il Curatore nelle operazioni di vendita dell'azienda, consentendo le visite degli interessati;
- rispetta le clausole risolutive espresse previste nel contratto, tra cui: mancato pagamento di tre mensilità del canone, anche non consecutive; violazione delle prescrizioni in materia di sicurezza degli impianti e delle piste, con particolare riferimento ai rilievi formulati dal Comune di Formazza; perdita o revoca dei nulla osta per fatto imputabile; mutamento della destinazione; cessione o subaffitto non autorizzati; mancato reintegro della garanzia definitiva entro 10 giorni dall'escussione.

11. SUCCESSIVA VENDITA DELL'AZIENDA E DIRITTO DI PRELAZIONE

La procedura procederà alla vendita dell'azienda, nella sua unitarietà o per rami, secondo il programma di liquidazione ex art. 213 CCII, mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 CCII, della quale sarà data notizia all'affittuario.

L'azienda è venduta nello stato di affittata, con subentro dell'acquirente nel contratto di affitto per il periodo residuo ai sensi del paragrafo 2. L'affittuario può partecipare alla procedura di vendita, senza che ciò comporti rinuncia al diritto di prelazione.

Ai sensi dell'art. 212, comma 5, CCII, con l'autorizzazione del Giudice Delegato di cui in premessa, che provvede anche in luogo del comitato dei creditori ai sensi dell'art. 140 CCII, all'affittuario è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'azienda o del ramo affittato, nel perimetro dei beni e dei rapporti

che risultino compresi nel contratto di affitto alla data della vendita, con esclusione pertanto dei beni e dei rapporti ricompresi in concessioni nel frattempo risolte, revocate o comunque cessate e dei rami rispetto ai quali il contratto sia divenuto privo di effetto ai sensi dei par. 1.4, 8 e 8-bis.

Ove la vendita avvenga per lotti diversi dai rami affittati, la prelazione spetta per il lotto che comprende i beni affittati. Il diritto è riconosciuto alle seguenti condizioni:

- spetta all'affittuario in regola con le obbligazioni contrattuali e decade in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'affittuario ovvero di cessazione del contratto per fatto o causa a lui imputabile;
- per l'intera azienda e per il Ramo 1, spetta a condizione che l'affittuario abbia finanziato e completato, nei termini prescritti da ANSFISA, la revisione generale della cabinovia AC23 di cui al par. 4.1, con ripresa del pubblico esercizio dell'impianto; per i contratti che non comprendono il Ramo 1 è sufficiente la regolarità di cui al punto precedente;
- esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'azienda o del singolo ramo, tramite apposita gara competitiva, il Curatore lo comunica all'affittuario entro 10 (dieci) giorni a mezzo PEC; l'affittuario può esercitare la prelazione entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione, al prezzo definitivo così determinato e alle medesime condizioni di pagamento, di garanzia e di stipula previste per l'aggiudicatario; in mancanza di tempestivo esercizio, la vendita procede in favore dell'aggiudicatario;
- i canoni corrisposti nel periodo di affitto non sono imputati, in alcuna misura, al prezzo di acquisto;
- il diritto di prelazione sarà indicato nell'avviso di vendita.

12. DOCUMENTAZIONE, DATA ROOM E VISITE

La documentazione relativa all'azienda (contratti di concessione e capitolati, offerta tecnica ed economica di gara, PEF di concessione, atto costitutivo del diritto di superficie, perizia estimativa Ing. Rancati del 15 novembre 2025, inventari ed elenco dei beni per ramo, perizia di stima delle rimanenze, relazioni del Direttore di esercizio e stima dei lavori di revisione generale, corrispondenza con ANSFISA e con gli Enti concedenti, ivi compresa quella con l'Unione Montana della Valle Vigizzo e quella con il Comune di Formazza di cui al par. 1.4.1, Decreto ANSFISA n. 215/2025, estratto del bando e del disciplinare del Comune di Formazza di cui al paragrafo 5, dati economici storici, elenco del personale, modello di offerta e di dichiarazioni sostitutive, prospetto degli onorari d'asta) è consultabile nella data room virtuale messa a disposizione dal Curatore, previa sottoscrizione di impegno di riservatezza su modello appositamente fornito, su richiesta da inviare a lg17.2026verbania@pecliquidazionigiudiziali.it.

L'accesso alla data room è concesso a chiunque ne faccia richiesta, entro un giorno lavorativo dal ricevimento dell'impegno di riservatezza sottoscritto.

Le visite dei luoghi possono essere richieste tramite l'apposito pulsante presente nell'inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e saranno effettuate compatibilmente con le condizioni di accessibilità e sicurezza.

Per informazioni:

- Studio Godio & Guidetti, Borgomanero (NO), Viale Marazza n. 30, tel. 0322 83721;
- legale della procedura Avv. Francesca Caldi, Omegna (VB), tel. 0323 347791;

- per informazioni e supporto tecnico nelle fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., tel. 0586/201480 dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, e-mail assistenza@astetelematiche.it e vendite@astegiudiziarie.it

La documentazione è fornita a soli fini informativi; la messa a disposizione della stessa non costituisce garanzia circa la consistenza, lo stato e la conformità dei beni, l'ottenimento delle proroghe, dei nulla osta e delle autorizzazioni, né circa i risultati economici dell'azienda. L'azienda è affittata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con esclusione di ogni garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità, anche occulti, di cui si è tenuto conto nella determinazione del canone base.

13. PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omessi i dati personali non necessari, è pubblicato a cura del soggetto specializzato sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it, e a cura del Curatore su un quotidiano a diffusione locale, ed è trasmesso all'Unione Montana della Valle Vigizzo, al Comune di Formazza, al Comune di Craveggia, al Comune di Santa Maria Maggiore, al Comune di Antrona Schieranco, alla Provincia del Verbano Cusio Ossola e alla Regione Piemonte, nonché ai soggetti che hanno manifestato interesse alla procedura.

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato in non meno di **15** (quindici) giorni dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, termine ridotto, in considerazione dell'urgenza di assicurare l'apertura della stagione invernale 2026/2027, con l'autorizzazione del Giudice Delegato.

Cronoprogramma indicativo della procedura, non vincolante per la procedura e soggetto alle determinazioni del Giudice Delegato e degli Enti competenti:

- pubblicazione dell'avviso:

20 ottobre 2026;

- termine per la presentazione delle offerte:

5 novembre 2026, ore 12:00;

- udienza telematica di apertura ed esame delle offerte e ammissione alla gara:

6 novembre 2026, ore 10:00;

- gara telematica tra gli offerenti ammessi e aggiudicazione provvisoria:

9 novembre 2026, dalle ore 9:00 alle ore 15:00;

- trasmissione del fascicolo dell'aggiudicatario al Comune di Formazza (par. 8-bis.1): entro quattro giorni lavorativi dall'aggiudicazione provvisoria,

entro il 13 novembre 2026;

- aggiudicazione definitiva con autorizzazione del Giudice Delegato:

entro il 20 novembre 2026;

14. DISPOSIZIONI FINALI

I termini indicati nel presente avviso sono perentori.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione incondizionata di tutte le condizioni del presente avviso, la lettura integrale della documentazione messa a disposizione e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali per le finalità della procedura ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio.

Per ogni controversia è competente il Tribunale di Verbania.

Borgomanero, 20 ottobre 2026

Il Curatore
Dott. Riccardo Godio

La documentazione richiamata nel presente avviso è messa a disposizione nella data room di cui al paragrafo 12.