



Ministero delle Imprese e del Made in Italy

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

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

DIVISIONE V – SCIOGLIMENTI, GESTIONI COMMISSARIALI E ALTRI PROVVEDIMENTI A EFFETTO SANZIONATORIO
DEGLI ENTI COOPERATIVI

Al Commissario Liquidatore
Dott. Pietro Longari
liquidazionecoattacoopambiente@pec.it

Oggetto: **Soc. Coop. “Ambiente Soc. Coop. Sociale”** con sede in Siena – c.f. 01276750526 - in scioglimento per atto d'autorità ex art. 2545-septiesdecies c.c. con D.D. n. 116/SAA/2025 del 21 novembre 2025 – **Autorizzazione alla vendita del diritto di enfiteusi su immobile sociale, sito in Sinalunga (SI) località Fosci, mediante procedura competitiva con offerta d'acquisto.**

Rif. Nota prot. MIMIT E n. 97450 del 28 aprile 2026 e successive integrazioni.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTO il D.D. n. 116/SAA/2025 del 21 novembre 2025, con il quale la Soc. Coop. “Ambiente Soc. Coop. Sociale” è stata posta in scioglimento per atto d'autorità ai sensi dell'articolo 2545-septiesdecies c.c., e contestualmente nominato alla carica di Commissario liquidatore il Dott. Pietro Longari;

VISTA l'istanza prot. n. 97450 del 28 aprile 2026 e successive integrazioni, con cui il Commissario Liquidatore richiede l'autorizzazione alla vendita del diritto di enfiteusi insistente sul casale situato nel comune di Sinalunga(SI), località Fosci n.158, frazione di Rigomagno, di catastali 272 mq, oltre resede a comune, insistente su un'area di terreno di 2.386 mq , immobile censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena – Territorio catasto fabbricati al Foglio 11:

- particella 126 sub n.9 e 10 cat. A/7 classe 01 vani 12,, rendita catastale euro 1.456,41;
- particella 126 sub.n.3;

PREMESSO che le caratteristiche del diritto di enfiteusi sono le seguenti:

- | | |
|-----------------------|---|
| - data di stipula : | 10 dicembre 2013 |
| - data di scadenza | 31 dicembre 2033 |
| - vincolo enfiteuta | recupero edilizio per finalità sociali e turistiche |
| - canone annuo | euro 4.850,00 |
| - facoltà di cessione | l'enfiteuta può trasferire il proprio diritto |

PRESO ATTO di quanto rappresentato dal Commissario e, precisamente, che:

- tale diritto è ricompreso nell'attivo della procedura, come risulta dal verbale di inventario depositato in data 12.3.2026 al prot. n. 59983 Reg. Uff. AOO_STV, ed è stato oggetto di





valutazione nella relazione di stima redatta dal Geom. Michele Ciofi e giurata il 26 marzo 2026;

- Il valore economico di stima attribuito al diritto è stato quantificato dal perito nominato in un importo di **€ 16.800,00**. Valore che, ipotizzandone l'affrancazione, potrebbe arrivare fino a un massimo nominale di **€ 113.000,00**;
- è pervenuta [] una proposta irrevocabile di acquisto debitamente cauzionata (15% del prezzo offerto + 5% per copertura spese) [] [] ritenuta dal commissario liquidatore meritevole di valutazione in quanto il bene oggetto di vendita è un diritto di enfiteusi e non consiste nella piena proprietà e che ha un mercato più ristretto e complesso a causa della permanenza della posizione del concedente, dell'esistenza del canone enfiteutico ,degli oneri di miglioramento gravanti sull'enfiteuta e della necessità , per il potenziale acquirente, di valutare anche i profili economici e giuridici connessi all'eventuale affrancazione. L'offerta ricevuta rappresenta quindi un valido riferimento di mercato vista la difficoltà di collocazione del bene;

RITENUTO opportuno verificare comunque se sul mercato vi siano altri soggetti interessati all'acquisto dei beni disposti a formulare proposte migliorative;

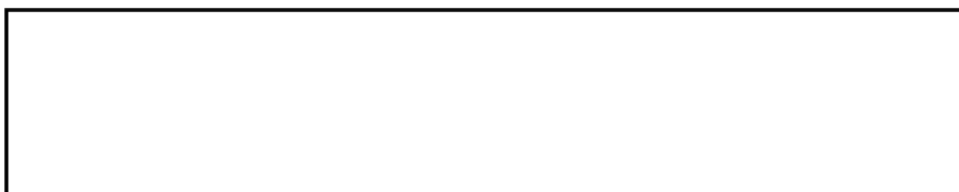
VISTI i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri del 30 ottobre 2023, n. 173 e n. 174, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale – Serie Generale del 1° dicembre 2023, con i quali sono stati adottati, rispettivamente, il “*Regolamento di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministro delle imprese e del made in Italy e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*” e il “*Regolamento di organizzazione del Ministero delle imprese e del made in Italy*”;

VISTO il D.P.C.M. data 29 dicembre 2023, ammesso alla registrazione della Corte dei conti il 31 gennaio 2024 n. 203, con il quale è stato conferito l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale della Direzione Generale Servizi di vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy - Dipartimento per i Servizi Interni, Finanziari, Territoriali e di Vigilanza - al Dott. Giulio Mario DONATO, a decorrere dal 1° gennaio 2024;

VISTO il decreto direttoriale n. 56758 del 28 marzo 2025, ammesso alla registrazione della Corte dei conti il 9 maggio 2025 n. 713, concernente il conferimento al Dott. Antonio Fabio GIOIA dell'incarico di direzione della Divisione V “*Scioglimenti, gestioni commissariali e altri provvedimenti a effetto sanzionatorio degli enti cooperativi*” della Direzione Generale Servizi di Vigilanza del Ministero delle Imprese e del Made in Italy a decorrere dal 1° aprile 2025;

AUTORIZZA

il Commissario alla **pubblicazione** per almeno quarantacinque giorni su un *sito web specializzato*, nonché per almeno una volta su un quotidiano a tiratura locale, di un avviso coerente con l'offerta ricevuta e mediante altre forme di pubblicità ritenute più opportune e idonee a garantire la maggiore diffusione della notizia, con indicazione del termine ultimo per formulare offerte migliorative unilaterali debitamente cauzionate prevedendo, in caso di presentazione di offerte valide, l'effettuazione di una gara avanti al Notaio, estesa al partecipante originario sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al migliore offerente.





Le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere effettuate, laddove più conveniente per la procedura anche in termini di contenimento della spesa, anche mediante il ricorso a intermediari specializzati nelle vendite e sotto la responsabilità del Commissario liquidatore il quale dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dai predetti intermediari alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale *lex specialis*. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto.

Nel caso in cui all'esito delle predette operazioni non dovessero pervenire offerte migliorative, il Commissario è autorizzato sin d'ora, per le finalità e le motivazioni descritte in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, alla **vendita del diritto di enfiteusi** - ai sensi dell'art. 311 del C.C.I.L. - a favore dell'offerente [redacted]

[redacted] del Compendio Immobiliare sociale di seguito specificato:

casale situato nel comune di Sinalunga (SI), località Fosci n.158, frazione di Rigomagno, di catastali 272 mq, oltre "resede" a uso comune, insistente su un'area di terreno di 2.386 mq. , immobile censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena – Territorio catasto fabbricati al Foglio 11:

- **particella 126 sub n.9 e 10 cat. A/7 classe 01 vani 12,, rendita catastale euro 1.456,41;**
- **particella 126 sub.n.3.**

I beni saranno in ogni caso ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano; stato che l'acquirente dovrà dichiarare espressamente di conoscere e accettare, 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, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia.

All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di cose di qualunque genere presenti negli immobili.

L'atto pubblico di trasferimento dovrà essere stipulato, dinnanzi a un Notaio di fiducia scelto dal Commissario liquidatore, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del bene, pena la perdita della cauzione e del diritto di acquisto.

Si fa presente che le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5, L. n.400/1975, con spese – ove previste – a carico dell'acquirente.

Il Commissario liquidatore vorrà produrre, in copia, gli atti della pubblicità effettuata, del verbale della gara eventualmente effettuata ovvero, in caso di esito negativo della ricerca di mercato, dell'atto di cessione come sopra autorizzato.

Si resta in attesa di informativa in merito e degli atti conseguenti.

AFG/MDL/BT

IL DIRETTORE GENERALE
Giulio Mario DONATO

Firmato digitalmente da: Giulio Mario Donato
Organizzazione: MISE/80230390587
Data: 14/10/2026 14:32:36

Firmato digitalmente da: Antonio Fabio Gioia

Organizzazione: MISE/80230390587
Data: 13/10/2026 13:58:18

