

AVVISO

PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PER LA CESSIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE DELLA FONDAZIONE SANTA LUCIA I.R.C.C.S IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

* * *

I sottoscritti Commissari Straordinari,

premessato che

- a) Fondazione Santa Lucia I.R.C.C.S. in Amministrazione Straordinaria, C.F. 97138260589, P. IVA 05692831000 (“**la Fondazione**”), con sede legale in Roma, via Ardeatina n. 306, è un ente di diritto privato senza scopo di lucro, finalizzato alla ricerca nel campo biomedico ed all’erogazione di prestazioni di ricovero e cura di alta specializzazione neuroriabilitativa, riconosciuto dal Ministero della Salute come “Istituto di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico” (I.R.C.C.S);
- b) con decreto del 7.10.2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 242 del 15.10.2024, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (“**Ministero**” o “**MIMIT**”), ritenuti sussistenti i requisiti di cui all’art. 1 del d.l. 347/2003 conv. con modificazioni con legge 18.2.2004, n. 39 e i presupposti di cui all’art. 2, lett. e) della direttiva del MIMIT dell’11.5.2023, ha ammesso la Fondazione alla procedura di Amministrazione Straordinaria a norma dell’art. 2 del d.l. 347/2003 conv. con modificazioni con legge 18.2.2004, n. 39, nominando quali Commissari Straordinari il Prof. Avv. Andrea Maria Azzaro, il Prof. Dott. Marco Lacchini e la Dott.ssa Annarita Silvia Irene Panebianco (“**i Commissari**”);
- c) il Tribunale di Roma, con sentenza del 30.10.2024, ha dichiarato lo stato di insolvenza della Fondazione;
- d) in data 13.3.2025 i Commissari hanno trasmesso al MIMIT il Programma della Fondazione Santa Lucia IRCCS in A.S., avente un indirizzo di cessione ex art. 27, co. 2, lett. a) del D.lgs. 270/1999;
- e) con decreto in data 24.4.2025 il Ministero, sentito il Comitato di Sorveglianza ha autorizzato il Programma di cessione, ai sensi dell’art. 57 e ss. del D.lgs. 270/1999 e dell’art. 4, co. 2, d.l. 347/2003 conv., con modificazioni, in legge 18.2.2004, n. 39 (“**il Programma**”);
- f) nel Programma, in particolare, è prevista la cessione del complesso aziendale della Fondazione Santa Lucia IRCCS, come descritto, meglio definito e perimetrato nella Perizia Valutativa e nel Programma (“**il Complesso Aziendale**”) nonché nel presente Avviso e nei documenti che verranno messi a disposizione dei soggetti interessati;
- g) ai fini della vendita del Complesso Aziendale i Commissari hanno quindi:
 - acquisito apposita perizia valutativa ex art. 62, co. 3, del D.lgs. 270/1999, redatta dalla società EY Advisory s.p.a. all’uopo incaricata (“**la Perizia**”);
 - provveduto, mediante Avviso pubblicato in data 30.6.2024, all’espletamento di una indagine esplorativa volta all’acquisizione di manifestazioni di interesse da parte dei

soggetti potenzialmente interessati all'acquisizione del Complesso aziendale nonché a consentire all'Amministrazione Straordinaria di adeguatamente strutturarne il compendio informativo e documentale della successiva procedura di cessione;

- indetto mediante apposito Avviso di vendita ai sensi dell'art. 63 del D. Lgs. 270/1999 e dell'art. 11 ter, co. 3, D.L. 9.8.2024, n. 113 conv. con legge 7.10.2024, n. 143 la procedura di cessione del Complesso Aziendale;
- h) entro il termine indicato dall'Avviso di vendita, come rettificato con comunicazione di proroga in data 8 agosto 2025, sono pervenute manifestazioni di interesse ma non sono pervenute offerte da parte dei soggetti che avevano manifestato interesse alla procedura indetta con l'Avviso di vendita;
- i) è stata quindi avviata la fase destinata all'esercizio del diritto di prelazione prevista dall'art. 11-ter, co. 3, d.l. cit., richiamato dall'art. 13.4 dell'Avviso di vendita. Anche tale fase si è conclusa senza la presentazione di offerte entro il termine fissato dalla predetta disposizione normativa;
- j) i Commissari, pertanto, a seguito delle interlocuzioni con il Ministero, hanno stabilito di aprire una fase di negoziazione sia con i soggetti che avevano già manifestato il proprio interesse all'acquisto, sia con altri eventuali soggetti interessati;
- k) a tal fine, i Commissari si sono determinati ad indire, con il presente avviso, una nuova fase della procedura, finalizzata alla cessione del Complesso Aziendale, all'esito della quale verranno ricevute, entro il nuovo termine del 15 febbraio 2026, offerte vincolanti ed irrevocabili, fermo restando il diritto di prelazione da parte dei soggetti indicati nell'art. 11-ter, comma 3 del d.l. 113/2024.

* * *

Tutto ciò premesso,

i Commissari indicano, con la pubblicazione del presente Avviso, una fase di negoziazione aperta a tutti i soggetti interessati e finalizzata all'acquisizione di offerte per l'acquisizione del Complesso Aziendale sulla base delle seguenti

CONDIZIONI

1. Oggetto della cessione.

Oggetto della vendita è il Complesso Aziendale della Fondazione Santa Lucia I.R.C.C.S in Amministrazione Straordinaria, in possesso della qualifica di Istituto di ricovero e cura a carattere scientifico (I.R.C.C.S), comprendente gli elementi patrimoniali, le attività operative, gli *asset* e quant'altro occorrente allo svolgimento dell'attività sanitaria e di ricerca attualmente condotta dalla Fondazione, così come meglio descritti e valutati nell'apposita perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 62 e 63, del D. lgs 270/1999, nel Programma ex art. 4 D.L. 347/2003 e art. 54 D.lgs. 270/1999 e nella ulteriore documentazione che verrà posta a disposizione dei soggetti interessati.

La Fondazione attualmente esercita l'attività sanitaria presso i locali siti in Roma, via Ardeatina n. 306 e l'attività di ricerca presso i locali siti in Roma, Via Fosso del Fiorano n. 64, di cui dispone in virtù dei contratti di locazione stipulati con la società Immobiliare Maria Adriana s.r.l.

Il Complesso Aziendale oggetto di vendita non ricomprende, pertanto, beni immobili: il cessionario subentrerà nei contratti di locazione attualmente in essere.

Ai sensi dell'art. 63 co. 5 del D.lgs. 8.7.1999 n. 270, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute, anteriori al trasferimento.

La negoziazione di cui al presente avviso ha ad oggetto la vendita del Complesso Aziendale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della Fondazione Santa Lucia in A.S. e dei Commissari Straordinari, anche per fatti sopravvenuti alla presentazione dell'offerta.

Si segnala che si è concluso l'*iter* avviato dai Commissari straordinari sin dal loro insediamento ai fini della definizione di un nuovo setting assistenziale che, nel rispetto e in aderenza alle esigenze assistenziali territoriali, consenta di conseguire un miglioramento della *performance* economica del Complesso aziendale e una maggiore appropriatezza clinica dei ricoveri oltre che il riconoscimento formale e l'autorizzazione di posti letto in solvenza.

Tale *iter* - meglio delineato nella documentazione resa disponibile ai soggetti interessati mediante l'apposita *data room* virtuale, - si è completato con la pubblicazione della Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 1088 del 27 novembre 2025 (BURL serie Ord. n. 100, del 4 dicembre '25) – che ha trasformato il numero dei posti letto (p.l.) della Fondazione dai precedenti 325 accreditati per la sola disciplina di cod. 75 in in posti letto accreditati in discipline di post-acuzie così suddivisi: n. 20 p.l. ordinari (Cod. 28), n. 158 p.l. ordinari (Cod. n. 56), 115 p.l. ordinari (Cod. 75) e 32 p.l. di Day Hospital (così distinti: n. 16 di cod. 75 e n.16 di cod. 56);

Si rappresenta altresì che è in corso di completamento l'*iter* avviato dai Commissari per l'ottenimento del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria in regime privatistico di nuovi n. 40 p.l., suddivisi tra n. 10 p.l. ordinari di Neurologia (Cod. 32), n. 5 p.l. ordinari (Cod. 75), n. 5 p.l. ordinari (Cod. 28) e n. 20 ordinari (Cod. 56) e n. 4 p.l. di Day Hospital, per un totale di n. 44 posti letto di regime privato

L'acquirente del Complesso aziendale subentrerà alla Fondazione nel predetto *iter*, nello stato in cui si troverà alla data della cessione, assumendo l'esclusivo onere e responsabilità del perfezionamento dell'*iter* oltre che del trasferimento delle autorizzazioni e degli accreditamenti – comunque denominati e occorrenti ai fini dell'esecuzione del Contratto di cessione e dell'esercizio delle attività già condotte dal Complesso aziendale.

È stato avviato dal Ministero della Salute, in ragione della pendenza, anteriore alla amministrazione straordinaria, della procedura di composizione negoziata della crisi, poi archiviata, l'*iter* istruttorio per la conferma in capo alla Fondazione della qualifica di IRCCS ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.lgs. n. 288/2013, che ha portato alla ripresa delle erogazioni dei fondi per la ricerca.

2. Prezzo di vendita del Complesso Aziendale.

A fronte della mancata presentazione di offerte nella precedente fase della procedura di cessione e del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti indicati nell'art. 11-*ter*, co. 3 del d.l. 113/2024, il prezzo di vendita del Complesso Aziendale è stato rideterminato in € 45.000.000,00 (quarantacinquemilioni/00). Tale importo costituisce il nuovo prezzo base della procedura di cessione ("il **Prezzo Base**").

Sono ammesse offerte di importo inferiore al Prezzo Base.

I Commissari si riservano, a loro insindacabile giudizio, di non concludere la procedura di cessione del Complesso Aziendale qualora, all'esito della valutazione complessiva di cui al successivo art. 5, nessuna delle offerte presentate rechi un prezzo ritenuto congruo ed adeguato a remunerare l'effettivo valore dell'azienda oggetto di cessione e a garantire le finalità sottese alla procedura.

3. Modalità di partecipazione alla negoziazione.

3.1 Trasmissione della manifestazione d'interesse.

I soggetti interessati all'acquisto del Complesso Aziendale possono presentare manifestazione di interesse alla procedura inviando una PEC all'indirizzo fondazionesantalucia@pecamministrazionestraordinaria.it.

All'esito della verifica delle dichiarazioni rese ai sensi del successivo art. 3.2. del presente Avviso essi saranno ammessi alla negoziazione, e potranno espletare le occorrenti attività di *due diligence* mediante accesso alla *data room* virtuale nel cui ambito saranno forniti gli elementi informativi e documentali sul Complesso Aziendale.

Ai fini dell'espletamento delle predette attività, i soggetti interessati potranno presentare domanda di accesso alla *data room* a mezzo messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo fondazionesantalucia@pecamministrazionestraordinaria.it recante il seguente oggetto "*Richiesta di accesso alla Data Room per l'acquisto del Complesso Aziendale di FSL in A.S.*".

Al predetto messaggio dovrà essere allegato l'Accordo di Riservatezza (*Non Disclosure Agreement*), predisposto secondo il modello allegato e debitamente sottoscritto da soggetto munito di idonei poteri.

Eventuali sopralluoghi verranno consentiti previa richiesta da inviare, con congruo preavviso, all'indirizzo pec sopra indicato.

La presentazione della manifestazione di interesse non comporta alcun obbligo di presentare offerta né costituisce condizione di ammissibilità della successiva offerta irrevocabile.

La manifestazione di interesse deve pervenire in tempo utile a consentire lo svolgimento della fase negoziale di cui al successivo par. 3.3 prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte al 15 febbraio 2026.

La presentazione di offerte sarà in ogni caso consentita anche da parte di soggetti che non abbiano partecipato alla fase di negoziazione, purché in possesso dei requisiti previsti dal presente Avviso.

3.2 Soggetti ammessi alla negoziazione.

Sono ammessi a manifestare interesse ad accedere alla fase di negoziazione ed a presentare offerta per l'acquisto del Complesso Aziendale soggetti giuridici italiani o stranieri aventi personalità giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza e che possiedano i seguenti requisiti di carattere generale:

- siano iscritti al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. e/o al R.E.A. (o, in caso di soggetti giuridici stranieri, in uno dei corrispondenti registri commerciali previsto dalla legislazione del paese di appartenenza) per attività pertinenti con quelle esercitate dal Complesso Aziendale;

- non siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura comunque denominata che, secondo la legislazione del paese di appartenenza, denoti stato di insolvenza, stato di crisi, cessazione dell'attività ovvero gestione coattiva;
- non si trovino in situazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice civile con altri offerenti partecipanti in via autonoma alla presente fase di negoziazione e comunque non siano riconducibili al medesimo centro di interessi e/o decisionale di altri offerenti partecipanti in via autonoma alla presente fase;
- i cui legali rappresentanti non siano stati condannati con sentenza passata in giudicato o con decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per reati che incidono sulla moralità professionale, salvi gli effetti della riabilitazione, e che non abbiano subito analoghi provvedimenti per reati equivalenti, ai sensi della legislazione dello Stato di appartenenza;
- abbiano regolarmente assolto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali;
- non abbiano subito sanzione interdittiva ex art. 9, comma 2, lett. c), D.lgs. 8.6.2001, n. 231.

Con la manifestazione di interesse i soggetti interessati dovranno presentare una dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal legale rappresentante ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante la sussistenza, in capo all'offerente, dei predetti requisiti di carattere generale. Al fine di consentire una valutazione preliminare in merito alla solvibilità ed affidabilità dell'offerente i soggetti interessati devono altresì fornire copia degli ultimi due bilanci nonché ogni altro documento ritenuto utile ad attestare la solidità economica e finanziaria dell'offerente.

Sono altresì ammessi a partecipare alla fase di negoziazione i soggetti indicati all'art. 11 ter co. 3, D.l. 113/2024, conv. in L. 143/2024 anche mediante organismi costituiti, costituendi o partecipati dai predetti soggetti.

3.3 Fase di negoziazione, consultazioni e chiarimenti.

I Commissari Straordinari invitano i soggetti che abbiano manifestato interesse a partecipare alla fase di negoziazione, nell'ambito della quale potranno formulare le proprie proposte non vincolanti di carattere tecnico ed economico.

Nell'ambito della negoziazione potranno essere oggetto di interlocuzione e trattativa gli elementi funzionali alla presentazione dell'offerta, quali, a titolo esemplificativo:

- a) il prezzo di acquisto del Complesso Aziendale;
- b) la prosecuzione dell'attività aziendale di cui all'art. 63, comma 3, d.lgs. 270/1999, con particolare riferimento a:
 - le finalità dell'acquisizione e le principali strategie che si intendono perseguire al fine di garantire la continuità e lo sviluppo delle attività sanitarie e di ricerca nonché il mantenimento della qualifica di IRCCS;
 - gli impegni occupazionali e organizzativi;

- le risorse finanziarie che si intendono destinare all'acquisto e al successivo esercizio dell'attività, con indicazione delle fonti di finanziamento e delle modalità di acquisizione delle stesse;
- l'assetto strutturale, organizzativo e gestionale che si intende conferire al Complesso Aziendale;
- i programmi operativi e gli eventuali investimenti finalizzati a garantire la continuità e lo sviluppo delle attività sanitarie e di ricerca.

Nel corso della negoziazione non potrà essere prevista alcuna modifica delle condizioni essenziali di vendita di seguito indicate, che restano inderogabili e dovranno essere accettate integralmente in sede di presentazione dell'offerta definitiva, secondo il modello e le modalità previste dal successivo paragrafo 3.4.

La negoziazione si svolge secondo modalità flessibili nel rispetto dei principi di imparzialità, parità di trattamento e trasparenza e può articolarsi, a titolo esemplificativo, in:

- incontri individuali o collettivi con i singoli soggetti negozianti e i propri consulenti;
- richieste di chiarimenti, integrazioni o rimodulazioni delle proposte presentate;
- confronti sugli elementi economici e qualitativi delle proposte.

Le proposte formulate nel corso della fase di negoziazione, ivi comprese le eventuali proposte migliorative, non hanno carattere vincolante, né per i soggetti proponenti né per l'Amministrazione Straordinaria, sino alla presentazione dell'offerta finale vincolante ai sensi del successivo art. 3.4.

La partecipazione alla fase di negoziazione non comporta alcun diritto all'aggiudicazione, né alcuna aspettativa giuridicamente tutelata alla conclusione della procedura.

3.4 Modalità di presentazione delle offerte.

Le offerte di acquisto del Complesso Aziendale da parte dei soggetti interessati dovranno essere presentate, sulla base del modello allegato, entro e non oltre le ore 12:00 del 15 febbraio 2026 mediante caricamento sulla piattaforma www.astetelematiche.it.

Le modalità di accesso alla Piattaforma www.astetelematiche.it e di funzionamento della medesima sono dettagliate nell'allegato C, "Regolamento tecnico per la formulazione delle offerte in Aste Telematiche".

Non saranno prese in considerazione Offerte pervenute con modalità diverse da quelle indicate e/o successivamente alla scadenza dell'apposito termine.

Le offerte dovranno recare:

- la dichiarazione recante l'accettazione delle condizioni negoziali essenziali dell'offerta redatta secondo il modello allegato;
- la documentazione attestante l'intervenuta costituzione della cauzione o della garanzia fideiussoria di cui al successivo punto 4;
- una lettera rilasciata da un primario istituto bancario dell'Unione Europea attestante, in forma di *affidavit*, che l'offerente ha la capacità economico-finanziaria di far fronte al pagamento del prezzo offerto e all'assolvimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di cessione relativo al Complesso Aziendale;

- l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del Complesso Aziendale con l'espresso impegno, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1329 c.c., a tenere ferma e vincolante la propria offerta per 240 giorni dalla data di presentazione

- le eventuali proposte migliorative già esposte in sede di negoziazione ovvero presentate per la prima volta in offerta, nonché ogni eventuale ulteriore elemento ritenuto utile a favorire la valutazione complessiva di cui al successivo punto 5.

Potranno essere presentate offerte anche da soggetto in possesso dei requisiti che precedono che non abbiano manifestato interesse nel corso di tutte le precedenti fasi della procedura e nella fase di negoziazione sopra descritta. In tal caso, in aggiunta alle dichiarazioni che precedono, le offerte dovranno recare anche la dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti di carattere generale di cui al precedente paragrafo 3.2, la copia dei bilanci degli ultimi due anni e l'eventuale ulteriore documentazione attestante la solidità economica e finanziaria dell'offerente.

La predetta dichiarazione e gli ulteriori documenti sopra indicati non dovranno essere prodotti dai soggetti titolari del diritto di prelazione indicati all'art. 11 ter co. 3, D.l. 113/2024, conv. in L. 143/2024.

4. Cauzione.

L'Offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a garanzia della mancata aggiudicazione, della mancata sottoscrizione del contratto e del mancato versamento del prezzo di cessione imputabili a fatto riconducibile all'offerente, anche per gli effetti di cui all'art. 1385 c.c., vincolante per il solo offerente (con diritto, dunque, dei soli Commissari Straordinari ad introitare la caparra in caso di inadempimento dell'offerente medesimo). Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante bonifico bancario da disporsi presso il conto corrente intestato alla Fondazione Santa Lucia in A.S. avente le seguenti coordinate: Banca del Fucino - IBAN IT53V0312403208000000400000.

In alternativa rispetto alla prestazione del deposito cauzionale l'offerente potrà presentare garanzia fideiussoria a prima chiamata, bancaria o assicurativa, purché rilasciata da primario istituto eurounitario debitamente autorizzato ai sensi della normativa vigente.

La garanzia dovrà:

- prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua piena operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dei Commissari;
- avere validità per almeno 240 (duecentoquaranta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, per la durata di ulteriori 180 (centottanta) giorni, nel caso in cui, al momento della sua scadenza, non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, su richiesta dei Commissari.

In caso di aggiudicazione e successiva stipula del contratto di cessione, la cauzione sarà trattenuta dai Commissari in conto prezzo, mentre l'eventuale garanzia fideiussoria sarà restituita dopo il pagamento del prezzo di cessione. Alla conclusione della presente fase di

negoziazione i Commissari provvederanno a restituire le cauzioni versate e a svincolare le fidejussioni prestate dai soggetti che non risulteranno aggiudicatari.

5. Criterio di aggiudicazione.

L'individuazione della migliore offerta per la vendita del Complesso Aziendale verrà effettuata sulla base di una valutazione complessiva e discrezionale da parte dei Commissari Straordinari, che tiene conto degli esiti delle negoziazioni e, in coerenza con l'art. 63, comma 3, D.lgs. 270/1999:

- del prezzo di acquisto offerto;
- dell'affidabilità complessiva dell'offerente, intesa come solidità economico-finanziaria, e della conseguente capacità industriale e organizzativa di garantire la prosecuzione dell'attività;
- delle eventuali proposte migliorative rispetto alle inderogabili condizioni minime essenziali indicate nel successivo punto 7, già trattate in sede di negoziazione ovvero presentate con l'offerta finale vincolante;
- di ogni altro elemento ritenuto rilevante dai Commissari ai fini della valutazione complessiva delle proposte e della comparazione tra i concorrenti.

Resta ferma la facoltà dei Commissari di non concludere la procedura di cessione del Complesso Aziendale qualora nessuna delle offerte presentate rechi un prezzo ritenuto congruo a remunerare l'effettivo valore dell'azienda oggetto di cessione e/o risulti inidonea a garantire l'integrità e continuità delle prestazioni specialistiche rese dal Complesso aziendale.

6. Soggetti prelazionari.

Ai sensi dell'art. 11-ter, co. 3, del d.l. 113/2024, n. 143 nell'ambito della presente procedura è riconosciuto *ex lege* il diritto di prelazione in favore delle fondazioni di diritto pubblico o di diritto privato istituite per legge che svolgono attività nel settore della ricerca biomedicale o che siano abilitate ad operare nei settori biomedicale nonché della ricerca clinica e traslazionale nel campo biomedico e in quello dell'organizzazione e della gestione dei servizi sanitari di ricovero e cura di alta specializzazione e di eccellenza, nonché degli enti pubblici dotati di competenza nei suddetti settori e degli organismi dagli stessi costituiti o partecipati (“**i Prelazionari**”).

I Prelazionari potranno partecipare alla fase di negoziazione e presentare un'offerta con le modalità di cui al punto 3.4. Una volta che, alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui al punto 3.4 che precede, sia individuata dai Commissari la migliore offerta, essi potranno comunque esercitare la prelazione nella successiva fase che in ogni caso si svolgerà secondo le previsioni del terzo comma del citato art. 11-ter co. 3, del d.l. 113/2024.

Nel caso in cui la prelazione sulla migliore offerta pervenuta sia esercitata da più soggetti aventi diritto, sarà ritenuta prevalente l'offerta presentata dal Prelazionario che presenti il maggior attivo patrimoniale risultante dalla media degli ultimi tre bilanci depositati. Nel caso in cui gli enti pubblici legittimati ad esercitare la prelazione agiscano, in conformità a quanto previsto dal citato art. 11-ter del d.l. 113/2024, mediante organismi dai medesimi costituiti o partecipati, ai fini della valutazione potranno concorrere i requisiti posseduti dai soci degli organismi medesimi.

Nel caso in cui all'esito della presente fase di negoziazione non venissero presentate offerte o non vi fossero state offerte ritenute ammissibili i Prelazionari potranno esercitare il diritto di prelazione con le modalità stabilite dal terzo comma dell'art. 11-ter co. 3, del d.l. 113/2024, n. 143 per il caso di mancata presentazione di offerte, offrendo un prezzo di acquisto che potrà essere inferiore di non oltre un quarto al Prezzo Base indicato nel precedente punto 2.

Nel caso di offerte presentate da più Prelazionari, sarà ritenuta prevalente quella recante il prezzo di acquisto più elevato.

A parità di prezzo offerto tra più Prelazionari sarà ritenuta prevalente la proposta di acquisto presentata dal Prelazionario che presenti il maggior attivo patrimoniale risultante dalla media degli ultimi tre bilanci depositati.

7. Condizioni essenziali di vendita.

Per l'acquisto del Complesso Aziendale tutti i soggetti interessati dovranno presentare apposita dichiarazione con la quale si obbligano al rispetto delle seguenti condizioni essenziali:

- a) a termini dell'art. 63 del D.lgs. 8.7.1999 n. 270, a proseguire per almeno un biennio le attività imprenditoriali e a mantenere per il medesimo periodo gli attuali livelli occupazionali relativi ai dipendenti amministrativi e al personale tecnico e sanitario nonché, in ogni caso, a garantire i requisiti minimi organizzativi previsti dal DCA U00008 del 2011 e s.m.i. per il mantenimento delle autorizzazioni e dell'accreditamento della Fondazione;
- b) tenuto conto dell'esigenza di garantire l'integrità e la continuità delle prestazioni specialistiche del Servizio sanitario nazionale nel settore della ricerca, prevalentemente clinica e traslazionale, nel campo biomedico e in quello dell'organizzazione e della gestione dei servizi sanitari di ricovero e cura di alta specializzazione e di eccellenza, prescritta dall'art. 11-ter, co. 3 del D.l. 9.8.2024 n. 113, conv. in L. 7.10.2024, n. 143, a garantire il compimento di tutte le attività utili e necessarie ad assicurare il mantenimento della qualifica della azienda sanitaria quale IRCCS di neuroriabilitazione;
- c) a prestare la cauzione o la garanzia fideiussoria richiesta dal presente avviso;
- d) a versare il prezzo di acquisto secondo le modalità previste nel presente avviso;
- e) a tenere fermo l'impegno all'acquisto e il prezzo offerto per almeno 240 giorni a far data dalla presentazione della dichiarazione;
- f) ad acquistare il Complesso Aziendale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti della Fondazione Santa Lucia in A.S. e dei Commissari Straordinari, anche per fatti sopravvenuti alla presentazione dell'offerta.

8. Aggiudicazione e stipula del contratto di cessione del Complesso Aziendale.

Conclusa la fase di negoziazione e la successiva fase dedicata all'esercizio del diritto di prelazione, acquisita altresì l'autorizzazione ministeriale alla vendita ex art. 42, D.lgs. n. 270/1999, i Commissari invieranno al soggetto individuato quale aggiudicatario una comunicazione di aggiudicazione recante l'accettazione dell'offerta presentata o di quella in relazione alla quale è stato esercitato il diritto di prelazione, nonché l'invito ad avviare congiuntamente le consultazioni sindacali di cui all'art. 47, l. 428/1990.

La cedente e l'acquirente parteciperanno alla procedura di consultazione sindacale ai sensi dell'art. 47 della legge 428/1990 e sottoscriveranno con le rappresentanze dei lavoratori

competenti l'eventuale accordo sindacale ovvero apposito verbale, o altra documentazione analoga attestante il mancato raggiungimento del suddetto accordo sindacale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si rendesse inadempiente all'obbligo di stipulare il contratto di cessione e comunque in ogni altra ipotesi in cui la stipula di detto contratto venisse pregiudicata per fatto dell'aggiudicatario, i Commissari straordinari procederanno a: (i) revocare l'aggiudicazione ed a porre in essere ogni ulteriore iniziativa per pervenire all'individuazione del nuovo aggiudicatario in base alle valutazioni compiute nel corso della presente procedura; (ii) incamerare la cauzione versata dall'aggiudicatario revocato ovvero escutere la garanzia fideiussoria da questi prestata in sostituzione della stessa, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del maggior danno. In caso di mancata stipula della cessione per fatto del prelatario che abbia esercitato la prelazione su un'offerta vincolante di altro soggetto, i Commissari potranno procedere alla stipula del contratto con il soggetto precedentemente individuato quale aggiudicatario.

Contestualmente alla stipula del contratto di cessione verrà effettuato il versamento, in unica soluzione, del 50% del prezzo di acquisto mediante bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dai Commissari, con fondi immediatamente disponibili e valuta alla data di stipula.

Il saldo dovrà essere corrisposto entro e non oltre mesi sei dalla data di stipula, previo rilascio da parte del cessionario, entro la data di stipula del contratto di cessione, di idonea garanzia bancaria a prima richiesta, recante le medesime condizioni di cui al precedente punto 4, a copertura dell'importo residuo rispetto al prezzo offerto.

Ogni spesa, onere, anche fiscale, e tassa inerente e/o conseguente alla stipulazione ed all'adempimento del contratto di cessione ed atti ad essi conseguenti o collegati, ivi compresi gli onorari del notaio, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il Contratto di cessione dovrà, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le attività aziendali e i rapporti giuridici ad esse afferenti, con la clausola "visto e piaciuto", con espressa rinuncia a sollevare ogni e qualsivoglia contestazione ed eccezione anche per fatti sopravvenuti alla presentazione dell'offerta;
- la garanzia del cedente esclusivamente in ordine all'esistenza delle attività aziendali cedute, esclusa, peraltro, ogni garanzia circa i relativi valori e, dunque, circa sopravvenienze passive, insussistenze d'attivo o minusvalenze in genere, accertate successivamente alla data di stipula (quantunque antecedenti ad essa), e all'assenza di cause di evizione;
- l'esclusione, da parte del cedente, di qualsiasi garanzia in merito ai tempi di trasferimento delle autorizzazioni e degli accreditamenti – comunque denominati e occorrenti ai fini dell'esecuzione del contratto di cessione e dell'esercizio delle attività già condotte dal Complesso Aziendale – il cui conseguimento rimane ad esclusivo onere del cessionario che supporterà il rischio collegato all'eventuale mancato, non tempestivo o condizionato rilascio delle stesse;
- la garanzia, da parte del cessionario, del mantenimento delle attività di ricerca relativa ai PON (Programmi Operativi Nazionali) e ai progetti di ricerca finalizzata e di ricerca corrente;
- il subentro del cessionario nei contratti e l'assunzione delle connesse obbligazioni attive e passive per la parte relativa ai beni consegnati o ai servizi resi dopo la data di stipula;

- l'impegno del venditore di cooperare, ove necessario, per conseguire, in capo all'acquirente e a cura e spese di esso, le volture dei vari contratti inerenti al Complesso aziendale ceduto.

Ai sensi dell'art. 64 D.lgs. 270/99, la cancellazione delle iscrizioni relative a diritti di prelazione e delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi sui beni trasferiti sarà ordinata, ove del caso, dal MIMIT con decreto nei quindici giorni successivi al trasferimento.

Il contratto di cessione dovrà, altresì, contenere gli obblighi dell'acquirente previsti nell'Offerta e, in particolare:

a) l'assunzione irrevocabile di ogni impegno occupazionale indicato nell'Offerta - anche all'esito delle apposite consultazioni sindacali;

b) ai sensi dell'art. 63, comma 2, D.lgs. 270/1999, l'impegno a continuare l'esercizio dell'attività produttiva per almeno i due anni successivi alla data di consegna salve migliori condizioni offerte, con adempimento integrale dei corrispondenti impegni occupazionali;

c) la garanzia del compimento di tutte le attività utili e necessarie ad assicurare la prosecuzione della destinazione della azienda sanitaria quale IRCCS di neuroriabilitazione.

9. Obblighi di riservatezza.

Le operazioni svolte nell'ambito della presente procedura sono coperte dall'obbligo reciproco di riservatezza anche in base a quanto previsto nel *Non Disclosure Agreement* allegato.

Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dei soggetti interessati e degli offerenti nell'ambito della presente procedura sono e rimangono di proprietà della Fondazione Santa Lucia in A.S. Tali dati, informazioni e documenti non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'offerente, che, in tal caso, dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

10. Ulteriori disposizioni.

La pubblicazione del presente avviso, la presentazione di manifestazioni di interesse alla negoziazione, ricezione delle istanze di ammissione alla *data room*, l'espletamento della *due diligence*, nonché la ricezione delle offerte non comportano per i Commissari alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita del Complesso Aziendale.

I Commissari si riservano la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla procedura di cessione, qualunque sia il grado di avanzamento, e di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni o di impegnarsi nei confronti di altri soggetti, senza che, per ciò, gli offerenti possano avanzare, nei confronti dei Commissari medesimi, alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

Nell'ambito della fase di negoziazione, i Commissari potranno prevedere l'avvio di fasi di rilancio con riguardo agli importi precedentemente indicati dagli offerenti o dai Prelazionari.

Qualsiasi definitiva determinazione in ordine all'esito della presente procedura e alla conclusione del contratto di cessione verrà autorizzata dal MIMIT, sentito il Comitato di sorveglianza.

I Commissari non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

Il presente avviso non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. ovvero una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss., D.lgs. 58/1998.

Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del Complesso Aziendale, comprese le eventuali spese dovute ai consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento n. 2016/679 (GDPR) e del D.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.

Il presente Avviso viene pubblicato in forma integrale sul sito web della procedura di Amministrazione Straordinaria <https://www.asfondazionesantalucia.it/> nonché sul sito web della Fondazione <https://www.hsantalucia.it/> nonché per estratto sui quotidiani _____.

Allegati:

- A) Accordo di Riservatezza (“*Non Disclosure Agreement*”);
- B) Modello dichiarazione di offerta.
- C) Regolamento tecnico per la formulazione delle offerte in Aste Telematiche.

I Commissari Straordinari
Prof. Avv. Andrea Maria Azzaro
Prof. Dott. Marco Lacchini
Dott.ssa Annarita Silvia Irene Panebianco