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

AVVISO DI VENDITA

Sommario

1. OGGETTO DELLA VENDITA E DELLE OFFERTE 3

2. TERMINI E CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'ACQUISTO DELL'AZIENDA 5

3. ACCESSO ALLA DATA ROOM E SVOLGIMENTO DELLA DUE DILIGENCE. 5

4. RICHIESTE DI CHIARIMENTI. SOPRALLUOGO. 7

5. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA. 8

6. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA 8

7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E ULTERIORI DICHIARAZIONI 9

8. RELAZIONE TECNICA E PIANO DI PROSECUZIONE 11

9. OFFERTA ECONOMICA 12

10. CAUZIONE 12

11. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE 13

12.OPERAZIONI DI GARA. GRADUATORIA 15

13. DIRITTO DI PRELAZIONE. 15

14. AGGIUDICAZIONE. 17

15. STIPULA DEL CONTRATTO DI CESSIONE - PAGAMENTO DEL PREZZO 18

16. CONTENUTO DEL CONTRATTO 18

17. OBBLIGO DI RISERVATEZZA 19

18. ULTERIORI DISPOSIZIONI 20

19. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE 20

PREMESSO CHE

1. Fondazione Santa Lucia I.R.C.C.S in A.S. (C.F. 97138260589, P. IVA 05692831000) (di seguito, anche solo 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);

2. Con decreto del 7.10.2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 242 del 15.10.2024, il Ministro 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, in legge 18.2.2004, n. 39 e i presupposti di cui all'art. 2, lett. e) della direttiva del MMIT 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, in 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 (di seguito, "**Commissari Straordinari**" o i "**Commissari**");

3. Il Tribunale di Roma, con sentenza del 30.10.2024, ha dichiarato lo stato di insolvenza della Fondazione;

4. In data 13.3.2025 i Commissari Straordinari 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;

5. 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**");

6. Nel Programma, in particolare, è prevista la cessione del complesso aziendale della Fondazione Santa Lucia IRCCS, come descritto e meglio definito e perimetrato nella Perizia Valutativa e nel Programma di cessione ("**Complesso Aziendale**") nonché nel presente Avviso e nei documenti che verranno messi a disposizione dei soggetti interessati;

7. Ai fini della vendita del Complesso Aziendale mediante apposito contratto ("**Contratto di cessione**" o anche solo "**Contratto**"), i Commissari hanno:

   - 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 d'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 (la "**Procedura**");

   - specificato che la presentazione delle manifestazioni d'interesse, nell'ambito dell'indagine esplorativa di cui al punto precedente, non avrebbe determinato effetti sulla possibilità di partecipazione alla successiva Procedura, da indirsi mediante apposito Avviso di vendita aperto;

Tutto ciò premesso

con il presente Avviso vengono indicate le modalità, i termini e le condizioni di partecipazione e svolgimento della Procedura.

Tutti i Soggetti interessati che soddisfano i requisiti del presente Avviso sono invitati a formalizzare la propria offerta irrevocabile e vincolante (l'**Offerta**) per l'acquisto del Complesso aziendale 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. in legge 7.10.2024, n. 143 secondo le modalità e la tempistica qui di seguito descritte.

* * *

1. OGGETTO DELLA VENDITA E DELLE OFFERTE

1.1 Oggetto della vendita e quindi della Procedura di cui al presente Avviso e delle eventuali Offerte che verranno presentate 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 (IRCCS), 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 nell'ambito della *due diligence* di cui al successivo art. 3.

1.2 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.

1.3 Fermo quanto più dettagliatamente evincibile dalla documentazione che verrà resa disponibile nell'ambito dell'apposita *due diligence*, si precisa che:

- la Procedura 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 rinunzia 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;
- 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 giusta appositi 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;
- alla data d'indizione della Procedura è in corso di svolgimento 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 che verrà resa disponibile nell'ambito della prevista *due diligence* – prevede che sia incrementato il numero dei posti letto

(p.l.) della Fondazione dai precedenti 325 ai richiesti 365 (di cui, 325 in regime di SSN e 40 in regime privato) e in particolare che:

- i posti letto destinati ai ricoveri ordinari e diurni in regime di autorizzazione all'esercizio e di accreditamento di discipline di post-acuzie siano suddivisi tra 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 indistinti;
- sia autorizzato l'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);

L'acquirente del Complesso aziendale che verrà individuato all'esito della Procedura 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 di FSL, 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;
- partecipando alla Procedura, gli Offerenti dovranno impegnarsi a garantire il compimento di tutte le attività utili e necessarie ad assicurare il mantenimento della qualifica della azienda sanitaria quale IRCCS di neuroriabilitazione;
- la partecipazione alla Procedura si attua mediante il previo espletamento della prevista *due diligence* e la successiva presentazione dell'Offerta, che vincolerà gli Offerenti per 240 giorni dalla sua presentazione e che, sino al compiuto decorso di detto lasso temporale, non potrà essere da questi revocata per alcuna ragione, ivi compresi i fatti sopravvenuti alla sua presentazione;
- partecipando alla Procedura, gli Offerenti dovranno impegnarsi 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, 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;
- il prezzo posto a base della Procedura è stato determinato in € 50.000.000,00, valore ritenuto congruo alla luce delle valutazioni esposte nella Perizia e dell'intervallo di valore ivi indicato.

1.4 Ai sensi dell'art. 11-*ter*, co. 3 del D.l. 9.8.2024 n. 113, conv. in L. 7.10.2024, n. 143, al fine 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, è riconosciuto all'esito dello svolgimento della

Procedura, secondo i termini e le modalità indicate dall'art. 11ter comma 3 l. 143/2024, il **diritto di prelazione** alle fondazioni di diritto pubblico o di diritto privato istituite per legge che svolgono attività nel settore della ricerca biomedicale o che sono abilitate ad operare nei settori 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; agli enti pubblici dotati di competenza nei predetti settori nonché agli organismi dai medesimi costituiti o partecipati. Sulle modalità di esercizio del diritto di prelazione si rinvia al successivo art. 13.

2. TERMINI E CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'ACQUISTO DELL'AZIENDA

2.1 L'acquirente deve obbligarsi:

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/garanzia di cui all'art. 10.2;

d) a versare il prezzo di acquisto determinato giusta quanto previsto dall'art. 11-ter, comma 3, l. 143/2024, secondo le modalità e condizioni di cui al successivo art. 15;

e) a tenere ferma la proposta vincolante e/o l'impegno all'acquisto per almeno 240 giorni a far data dalla presentazione dell'offerta;

f) ad acquistare il complesso aziendale descritto nel presente Avviso e nei documenti tutti contenuti nella *data room*, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinunzia 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.

2.2 Si precisa che tali condizioni sono considerate essenziali per la cessione e, in mancanza di Offerte nell'ambito della Procedura, formeranno oggetto della dichiarazione di impegno all'acquisto che potrà essere formulata dai titolari del diritto di prelazione di cui all'art. 11-*ter*, co. 3 del D.l. 9.8.2024 n. 113, conv. in L. 7.10.2024, n. 143.

3. ACCESSO ALLA DATA ROOM E SVOLGIMENTO DELLA DUE DILIGENCE.

3.1 I Soggetti interessati, che soddisfano i requisiti del presente Avviso e che intendano valutare la successiva presentazione di un'Offerta, sono tenuti a preliminarmente 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 oggetto della Procedura di cui al presente Avviso.

3.2 Ai fini dell'espletamento delle predette attività di *due diligence*, i Soggetti interessati potranno presentare domanda di accesso alla *data room* entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 2 agosto 2025**.

3.3 Le domande di accesso alla *data room* dovranno essere trasmesse a mezzo messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo fondazionesantalucia@pecamministrazionestraordinaria.it, recante il seguente oggetto "*Richiesta accesso alla Data Room per l'acquisto del Complesso Aziendale di FSL in A.S.*" e contenere i seguenti documenti:

a) domanda di accesso alla *Data Room* virtuale, predisposta secondo il modello allegato e sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri, nella quale ciascun Soggetto interessato:

- indichi i propri dati identificativi completi e quelli della persona fisica che, per suo conto, sottoscrive la domanda di accesso;
- descriva sinteticamente le attività che svolge e, ove esistenti, quelle svolte dal gruppo societario di appartenenza e/o dalle società legate da rapporti di controllo;
- illustri sinteticamente le motivazioni alla base dell'interesse alla Procedura e all'eventuale acquisizione del Complesso aziendale;
- renda nota l'eventuale necessità di acquisire autorizzazioni, consensi o nulla osta di autorità competenti – diversi ed ulteriori da quelli richiesti ai fini del perfezionamento della Procedura da parte dell'organo commissariale – ai fini dell'acquisto del Complesso Aziendale;
- dichiari ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. di essere iscritto al Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. e/o al R.E.A. (o, in caso di soggetti esteri, in uno dei corrispondenti registri commerciali, previsto dalla legislazione del paese di appartenenza) per attività pertinenti a quelle esercitate dal Complesso aziendale;
- dichiari ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. di non essere sottoposto 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;
- dichiari ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. che i propri legali rappresentanti non sono 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 gli stessi non hanno subito analoghi provvedimenti per reati equivalenti, ai sensi della legislazione dello Stato di appartenenza;
- dichiari ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. di aver regolarmente assolto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali;
- dichiari ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. di non aver subito sanzione interdittiva ex art. 9, comma 2, lett. c), D.lgs. 8.6.2001, n. 231;

b) l'Accordo di Riservatezza ("*Non Disclosure Agreement"*), predisposto secondo il modello di cui all'allegato B) al presente Avviso, siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce in segno di formale, espressa e incondizionata accettazione dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri;

c) copia del presente Avviso, siglata in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri;

d) ricevuta del versamento, a titolo di contributo per le spese (di seguito, il "**Contributo**"), della somma di € 20.000,00.

3.4 A coloro che abbiano correttamente presentato la documentazione sopra indicata, sarà consentito, sino alle ore **12:00 del 9 agosto 2025**, l'accesso alla *Data Room* approntata mediante apposita piattaforma telematica (la "**Piattaforma**"). L'accesso alla *data room* sarà ulteriormente consentito a coloro che a quella data avranno presentato offerta sino alle **ore 12:00 del 30 agosto 2025**.

3.5 Le istruzioni per l'accesso alla *Data Room* e le credenziali a ciò occorrenti verranno trasmesse ai Soggetti interessati all'indirizzo indicato nella propria domanda.

3.6 L'accesso alla *Data Room* implica l'accettazione incondizionata delle condizioni tecniche di funzionamento della stessa, rese disponibili in occasione del primo accesso.

3.7 I Commissari Straordinari si riservano il diritto insindacabile di negare, ritirare o sospendere l'accesso alla *Data Room* a qualsiasi soggetto, anche se nel frattempo ammesso, qualora sussistano giustificati motivi.

3.8 Il Contributo dovrà essere versato mediante bonifico bancario da disporsi presso il contro corrente intestato alla Fondazione Santa Lucia in A.S. avente le seguenti coordinate: Banca del Fucino - IBAN IT53V0312403208000000400000.
Il contributo versato sarà restituito all'avente diritto, nella misura del 50% (cinquanta per cento), nel caso di mancata presentazione dell'Offerta ovvero di mancata accettazione dell'Offerta eventualmente presentata. La differenza sarà trattenuta dalla procedura di amministrazione straordinaria a titolo di parziale contribuzione alle spese vive dell'allestimento della *data room* e, più in generale, alle spese relative alla Procedura.

4. RICHIESTE DI CHIARIMENTI. SOPRALLUOGO.

4.1 Nell'ambito delle attività di *due diligence*, i Soggetti ammessi alla *Data Room* potranno effettuare apposita visita presso i locali della sede della Fondazione, sita in Roma, via Ardeatina n. 306 nonché presso i locali ove si svolge l'attività di ricerca, siti in Roma, Via Fosso del Fiorano n. 65.

4.2 A tal fine i predetti Soggetti dovranno presentare apposita richiesta, tramite Piattaforma, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31 luglio 2025**. Non verranno prese in considerazione richieste formulate successivamente alla scadenza del predetto termine.

4.3 L'Amministrazione Straordinaria riscontrerà le predette istanze nell'ordine in cui sono state presentate e compatibilmente alla tempestività con cui sono formulate, comunicando tramite Piattaforma la data e l'ora del sopralluogo, con almeno due giorni di anticipo, tenendo conto

delle esigenze organizzative della struttura sanitaria e della tempestività della richiesta. I sopralluoghi potranno avere luogo entro e non oltre le **h. 12:00 del giorno 5 agosto 2025**.

4.4 I Soggetti ammessi alla *Data Room* potranno altresì, inoltrare, tramite Piattaforma, eventuali richieste di chiarimento, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25 luglio 2025**.

4.5 L'Amministrazione Straordinaria riscontrerà le richieste di chiarimento, nell'ordine in cui sono state presentate e compatibilmente alla tempestività con cui sono formulate dai Soggetti ammessi alla Data Room, rendendo disponibili a tutti i Soggetti che vi siano stati ammessi i chiarimenti richiesti, entro e non oltre le **h. 12:00 del giorno 1° agosto 2025**.

5. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA.

5.1 Sono ammessi a presentare Offerta i soggetti italiani o esteri aventi personalità giuridica ai sensi della legislazione del paese di appartenenza che abbiano espletato le attività di *due diligence* sopra disciplinate, quantomeno accedendo alla *Data Room* virtuale e che:

- 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 esteri, 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 *ex* art. 2359 c.c. con altri offerenti partecipanti in via autonoma alla Procedura e che comunque non siano riconducibili al medesimo centro di interessi e/o decisionale di altri offerenti partecipanti in via autonoma alla Procedura;
- 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.

5.2 Della sussistenza dei requisiti, i Soggetti interessati sono tenuti a rendere apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 nella domanda di accesso alla Data Room di cui al precedente art. 3. Ogni variazione rilevante, anche solo potenzialmente, sulla sussistenza dei dichiarati requisiti dovrà altresì essere specificamente dichiarata nell'Offerta secondo quanto previsto al successivo art. 7.

6. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

6.1 L'Offerta – da formularsi e sottoscriversi tenendo conto di quanto stabilito nel prosieguo – dovrà essere redatta in lingua italiana e contenere:

A. la documentazione amministrativa e le dichiarazioni di cui al successivo art. 7;

B. la Relazione tecnica e il Piano di prosecuzione ("**Piano di prosecuzione**") delle attività riferito al Complesso Aziendale *ex* art. 63, comma 3, del D.Lgs. n. 270/1999 di cui al successivo art. 8;

C. l'offerta economica di cui al successivo art. 9.

6.2 L'Offerta dovrà essere trasmessa telematicamente tramite la Piattaforma www.astetelematiche.it **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 9 agosto 2025**.

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

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

6.5 La dichiarazione di cui al successivo art. 7.1, lett. a) e i documenti indicati ai successivi artt. 8 e 9 dovranno essere siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso in calce dal legale rappresentante o da soggetto munito d'idonei poteri.

7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E ULTERIORI DICHIARAZIONI

7.1 All'interno dell'Offerta il Soggetto dovrà produrre:

a) una dichiarazione con cui:

- indichi eventuali variazioni dei dati già indicati nella domanda di accesso alla *data room*;
- attesti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. di non trovarsi in situazione di controllo *ex* art. 2359 c.c. con altri offerenti partecipanti in via autonoma alla Procedura e di non essere riconducibile al medesimo centro di interessi e/o decisionale di altri offerenti partecipanti in via autonoma alla Procedura;
- manifesti l'accettazione incondizionata e irrevocabile delle condizioni indicate nell'Avviso e nei documenti comunque formati e/o acquisiti dalla Fondazione Santa Lucia in A.S. nell'ambito della Procedura;
- dichiari che l'Offerta è presentata esclusivamente in proprio e con esclusione della clausola "per persona da nominare";
- dichiari di aver svolto adeguata *Due Diligence*, di essere soddisfatto della stessa e che l'Offerta è formulata senza riserva alcuna, con la formula "visto e piaciuto" e con rinunzia 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 dichiari consapevole della necessità di avviare, in caso di aggiudicazione della Procedura e di acquisto del Complesso aziendale, i procedimenti amministrativi occorrenti a consentire la prosecuzione delle attività da questo esercitate (ad es.,

l'attività sanitaria in regime di accreditamento e l'attività connessa alla qualifica di IRCCS);

- assuma, ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. 270/1999, l'impegno, da trascriversi nel Contratto di cessione, a proseguire per almeno un biennio le attività imprenditoriali nonché a mantenere per il medesimo periodo quantomeno gli attuali livelli occupazionali relativi ai dipendenti amministrativi e al personale sanitario e in ogni caso i requisiti minimi organizzativi previsti dal DCA U00008 del 2011 e idonei a garantire i livelli occupazionali necessari al mantenimento delle autorizzazioni e dell'accreditamento della Fondazione;
- assuma l'impegno a garantire il compimento di tutte le attività utili e necessarie ad assicurare il mantenimento della qualifica della azienda sanitaria quale IRCCS di neuroriabilitazione;
- assuma l'impegno a tenere ferma la proposta vincolante e/o l'impegno all'acquisto per almeno 240 giorni a far data dalla presentazione dell'Offerta;

b) il certificato del Registro delle imprese o al R.E.A. relativo all'Offerente, o altro documento equipollente, in caso di offerente straniero;

c) l'idonea documentazione attestante il potere di firma della/e persona/e autorizzata/e a impegnare legalmente l'Offerente;

d) la copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto dell'Offerente;

e) copia autentica dei bilanci civilistici dell'Offerente relativi agli ultimi tre esercizi finanziari e, ove applicabile, anche dei bilanci consolidati relativi ai medesimi esercizi finanziari;

f) l'estratto per copia autentica del libro soci con l'indicazione di tutti i soci o almeno dei dieci maggiori soci;

g) il certificato del Tribunale della circoscrizione in cui ha sede l'Offerente, attestante l'inesistenza, a carico dello stesso Offerente, di procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, di qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, cessazione dell'attività o gestione coattiva, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;

h) il certificato generale del casellario giudiziale relativo a ciascun amministratore avente la legale rappresentanza, o altro documento equipollente, in caso di Offerente straniero;

i) il Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) in corso di validità o documento equivalente in base alla legislazione dello Stato estero di appartenenza;

j) la documentazione attestante l'intervenuta costituzione della cauzione o della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 10;

k) una lettera rilasciata da un primario istituto bancario comunitario, attestante – in forma di "*Affidavit*" – che l'Offerente ha la capacità economico-finanziaria di far fronte al pagamento del Prezzo offerto, di cui all'art. 9, e all'assolvimento di tutte le obbligazioni nascenti dal Contratto di cessione relativo al Complesso Aziendale;

7.2 In relazione a quanto sopra, si precisa che – al fine di contemperare l'esigenza della urgenza della Procedura e quella della massima partecipazione – i documenti di cui alle precedenti lett. f), g), h) e i) potranno essere prodotti successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante ulteriore invio da far pervenire al servizio Aste Telematiche – entro e non oltre le ore **12 del giorno 30 agosto 2025 – al seguente indirizzo pec: vendite@pec.astetelematiche.it.**

8. RELAZIONE TECNICA E PIANO DI PROSECUZIONE

8.1 All'interno dell'Offerta il Soggetto dovrà altresì produrre, a pena di esclusione:

- una **Relazione tecnica**, strutturata in paragrafi, e recante:
  - i. la compiuta illustrazione dell'interesse all'acquisto del Complesso aziendale e delle finalità che, per il tramite di detto acquisto, s'intenda conseguire;
  - ii. l'indicazione delle risorse finanziarie che l'Offerente intende utilizzare per l'acquisto del Complesso aziendale e per il mantenimento dei livelli occupazionali, nonché per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale e per la realizzazione degli altri obiettivi (investimenti, etc.) indicati nel Piano di prosecuzione, unitamente all'indicazione della ripartizione delle fonti di finanziamento tra capitale di debito e capitale proprio, inclusa la descrizione delle modalità e della tempistica per l'acquisizione delle predette fonti finanziarie;
  - iii. l'indicazione dell'eventuale esperienza maturata dall'Offerente negli specifici settori in cui opera la Fondazione Santa Lucia in A.S., corredata da ogni opportuno dato, elemento o documento ritenuto utile;
  - iv. ogni altra indicazione utile al fine di avvalorare la dimostrazione della capacità industriale, economica e finanziaria in vista del prospettato acquisto del Complesso aziendale;
- il proprio **Piano di prosecuzione**, di durata almeno biennale, nel quale dovranno essere analiticamente precisati, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, co. 2 e co. 3, D.lgs. n. 270/1999 e al precipuo fine di garantire ex art. 11-*ter*, co. 3, D.l. 9.8.2024, n. 113 l'integrità e la continuità delle prestazioni specialistiche rese dal Complesso aziendale anche con riferimento alle attività di ricerca di cui all'IRCCS:
  - le finalità dell'acquisizione, le principali strategie che s'intendono perseguire, i programmi operativi e di sviluppo/implementazione delle attività aziendali e di ricerca, l'ammontare e la tempistica degli investimenti previsti, nonché delle relative fonti di finanziamento;
  - l'assetto strutturale, organizzativo e gestionale che s'intenda conferire al Complesso aziendale e al relativo personale, con l'esplicitazione delle garanzie dell'impegno a mantenere per almeno un biennio 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 e ogni ulteriore elemento migliorativo offerto in relazione ad es. alla maggiore durata degli impegni occupazionali.

9. OFFERTA ECONOMICA

9.1 L'offerente dovrà altresì produrre, a pena di esclusione, la propria offerta economica nella quale è tenuto a:

- indicare il Prezzo offerto per l'acquisto del Complesso aziendale, che, a pena di esclusione, dovrà essere superiore o almeno pari ad € 50.000.000,00 (cinquanta milioni), valore rientrante nell'intervallo indicato nella Perizia e ritenuto congruo come importo complessivo a base di gara e come tale insindacabile dagli Offerenti;
- dichiarare che nel calcolo del Prezzo Offerto ha tenuto in considerazione ogni termine e condizione previsti nel presente Avviso;
- rinunciare a qualsiasi possibile eccezione o riserva in merito alla congruità dell'importo complessivo posto a base di gara, anche in relazione a qualsiasi voce o importo indicati in Perizia;
- assumere l'obbligo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1329 c.c., a tenere ferma e vincolante la propria Offerta complessiva - comprensiva di tutto quanto esposto in adempimento alle previsioni del presente Avviso - almeno per 240 giorni a far data dalla presentazione dell'offerta.

9.2 Il Prezzo dovrà essere esposto in cifre ed in lettere ed in caso di discordanza prevarrà l'importo espresso in lettere.

9.3 Non sono ammesse e verranno conseguentemente escluse, le offerte in diminuzione rispetto all'importo minimo a base gara nonché le offerte condizionate, parziali, indeterminate.

10. CAUZIONE

10.1 L'Offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del Prezzo offerto a garanzia della mancata aggiudicazione, della mancata sottoscrizione del Contratto e del mancato versamento del 50% del Prezzo di cui al successivo art. 15, imputabili a fatto riconducibile al Soggetto 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.

10.2 In alternativa rispetto alla prestazione del deposito cauzionale di cui al precedente art. 10.1, 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 Straordinari;
- 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 straordinari.

10.3 In caso di aggiudicazione e successiva stipula del Contratto di cessione, la cauzione sarà trattenuta dai Commissari Straordinari in conto prezzo, mentre la garanzia di cui all'art. 10.2 sarà restituita, subordinatamente alla stipula del Contratto e al versamento dell'importo previsto contestualmente a detta stipula.

10.4 La cauzione sarà restituita entro 10 giorni dall'aggiudicazione all'Offerente che non sarà risultato aggiudicatario provvisorio, in pendenza della procedura di prelazione.

11. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11.1 La valutazione delle Offerte pervenute verrà effettuata dai Commissari straordinari tenendo conto, oltre che dell'ammontare del prezzo offerto, dell'affidabilità dell'Offerente e del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali da questi presentato, anche con riguardo all'integrità e continuità delle prestazioni specialistiche rese dal Complesso aziendale nonché alla garanzia di mantenimento dei livelli occupazionali.

11.2 Ai fini della scelta del miglior offerente, si provvederà in particolare ad attribuire a ciascuna Offerta un punteggio complessivo, risultante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti ai seguenti elementi di valutazione:

A) Prezzo offerto (max. 30 punti);

B) Offerta tecnica (max. 70 punti).

11.3 In relazione a quanto sopra, si precisa che si provvederà ad attribuire il punteggio massimo di 30 punti, previsto con riferimento al Prezzo offerto, all'offerente che abbia offerto il prezzo più alto, secondo quanto previsto al precedente art. 9.1. Il punteggio attribuito alle altre offerte verrà determinato in applicazione della seguente formula matematica:

$$P_i = \frac{Prezzo_i}{Prezzo_{max}} * P.max$$

dove

P_i = punteggio attribuito all'offerente i-esimo

$Prezzo_i$ = prezzo offerto dal concorrente i-esimo

$Prezzo_{max}$ = prezzo più alto offerto

P_{max} = punteggio massimo previsto in relazione al prezzo (30 punti)

11.4 Il punteggio relativo all'offerta tecnica verrà attribuito sulla base di un giudizio discrezionale e insindacabile formulato collegialmente dai Commissari straordinari tenuto conto dei seguenti elementi e criteri:

ELEMENTO DI VALUTAZIONE DISCREZIONALE	CRITERI
Affidabilità dell'Offerente (max. 30 punti)	- Solidità economico-finanziaria dell'Offerente in quanto indicativa della migliore possibilità e del più elevato grado di affidabilità tale da assicurare la continuità aziendale di lungo periodo nonché l'integrità e la continuità delle prestazioni specialistiche del Servizio sanitario, delle attività di ricerca e cura a carattere scientifico e delle ulteriori attività svolte dal Complesso aziendale - Esperienza maturata e riconoscimenti conseguiti dall'Offerente nella conduzione di complessi aziendali che prestano attività sanitarie nonché attività di ricerca nel campo bio-medico e cura con particolare apprezzamento delle esperienze specificamente maturate in ambito neuroriabilitativo.
Piano di prosecuzione e Relazione (max. 30 punti)	- Completezza, livello di approfondimento e chiarezza del Piano e delle strategie che s'intendono perseguire; - Contenuti e sostenibilità del Piano con particolare riferimento alle risorse finanziarie indicate, agli impegni assunti e agli investimenti previsti; - Solidità della strategia aziendale esposta dall'Offerente e prospettive di continuazione/implementazione delle attività di ricerca, rispetto ai profili caratterizzanti la struttura sanitaria di eccellenza quale IRCCS specializzato nelle neuroscienze e nella neuroriabilitazione; - Solidità della strategia aziendale esposta dall'Offerente e prospettive di continuazione/implementazione delle attività di assistenza, con particolare riferimento a: • Prestazione di specialistica ambulatoriale e diagnostica per immagini; • Riabilitazione ospedaliera per malattie e disturbi del sistema nervoso centrale e periferico, dell'apparato respiratorio e muscoloscheletrico; - Chiarezza, qualità, efficacia, e sostenibilità dell'assetto organizzativo del Complesso aziendale proposto e delle garanzie fornite in merito al mantenimento degli attuali livelli occupazionali e all'eventuale implementazione della pianta organica del Complesso aziendale;

	- Eventuale estensione oltre il biennio degli impegni occupazionali assunti dall'Offerente;
Ulteriori elementi (max. 10 punti)	- Struttura e contenuti delle eventuali ulteriori proposte innovative e/o migliorative volte al miglior perseguimento delle finalità della Procedura ai sensi dell'art. 11 *ter*, co. 3, D.l. 9.8.2024, n. 113 conv. in legge 7.10.2024, n. 143 (ad es. con riferimento ai contenuti e alle modalità di organizzazione ed esercizio dell'attività sanitaria, di ricerca e didattica presso il Complesso aziendale). - Potenzialità del Progetto di sviluppo con particolare riferimento alle possibili sinergie e rapporti, sia in ambito sanitario che della ricerca, con altri Enti, soggetti ed Istituzioni nazionali ed internazionali.

12. Operazioni di gara. Graduatoria

12.1 Successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, si terrà una seduta pubblica nella quale i Commissari Straordinari procederanno alla apertura delle stesse tramite consultazione diretta online attraverso la piattaforma www.astetelematiche.it.

La seduta pubblica avrà luogo in data 9 agosto 2025 alle h. 13:00 e vi saranno ammessi a partecipare – in presenza, presso la sede della Fondazione Santa Lucia IRCCS in AS in Roma, Via Ardeatina n. 309 o mediante collegamento da remoto, con le modalità che verranno successivamente indicate – coloro che avranno presentato un'offerta.

12.2 I Commissari straordinari provvederanno quindi, in apposite sedute riservate, a esaminare la documentazione presentata dai Soggetti ammessi alla Procedura nonché a valutare le relative Offerte secondo quanto previsto al precedente art. 11.

12.3 In caso di non conformità della documentazione e/o delle Offerte ricevute, i Commissari inviteranno gli Offerenti, a mezzo di opportuna comunicazione scritta, a integrare, completare o regolarizzare i documenti e/o fornire per iscritto i chiarimenti opportuni che dovranno pervenire entro il termine all'uopo assegnato.

12.4 In esito alle operazioni valutative, i Commissari straordinari provvederanno ad elaborare la graduatoria della Procedura nonché a comunicare al MIMIT le condizioni dell'offerta risultata prima in graduatoria ai fini di quanto previsto dall'art. 11-*ter*, co. 3, D.l. 9.8.2024, n. 113 conv. in legge 7.10.2024, n. 143.

13. Diritto di prelazione.

13.1 La Procedura rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 11-*ter*, co. 3, D.l. 9.8.2024, n. 113 conv. in legge 7.10.2024, n. 143. Ai sensi della predetta disposizione, è riconosciuto pertanto 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.

13.2 Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, all'esito della valutazione delle offerte pervenute, compiuta ai sensi del precedente art. 11, i Commissari Straordinari comunicheranno le condizioni dell'offerta risultata più vantaggiosa al MIMIT, che, previa autorizzazione alla individuazione dell'offerta da sottoporre a *denuntiatio* per l'esercizio della prelazione da parte dei soggetti legittimati, provvederà, entro i successivi dieci giorni, alla pubblicazione della comunicazione sul proprio sito internet istituzionale.

13.3 Entro trenta giorni dalla pubblicazione della comunicazione di cui al precedente art. 13.2, i soggetti titolari del diritto di prelazione potranno esercitare il predetto diritto mediante l'invio – all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Amministrazione Straordinaria fondazionesantalucia@pecamministrazionestraordinaria.it – di una dichiarazione di impegno all'acquisto del Complesso aziendale nei tempi e alle condizioni dell'offerta risultata più vantaggiosa, allegando altresì la prova dell'avvenuto versamento della cauzione prevista al precedente art. 10.1 o, in alternativa, la garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 10.2.

13.4 Nel caso in cui non fossero pervenute Offerte o non ve fossero state di ammissibili, i Commissari straordinari provvederanno a indicare, nella comunicazione di cui al precedente art. 13.2, le condizioni della vendita fissate nel presente Avviso, ivi incluso il prezzo a base d'asta individuato come congruo sulla base delle valutazioni di cui alla Perizia. In tal caso, la dichiarazione di impegno all'acquisto da parte del soggetto titolare del diritto di prelazione presentata ai sensi del precedente art. 13.3, fermi i tempi e le altre condizioni stabiliti nel presente Avviso di vendita, sarà efficace anche ove indichi un prezzo inferiore di non oltre un quarto al prezzo a base d'asta.

13.5 Nel caso in cui la prelazione sia esercitata da più soggetti aventi diritto si procederà come segue:

- ove siano pervenute offerte in risposta al presente Avviso - ferma la necessità di garantire, nella dichiarazione d'impegno all'acquisto presentata nell'esercizio della prelazione, le condizioni ed il prezzo di cui all'offerta risultata più vantaggiosa - sarà ritenuta prevalente la dichiarazione d'impegno all'acquisto del prelazionario che presenti il maggior attivo patrimoniale (media degli ultimi tre Bilanci depositati);

- ove non siano pervenute offerte in risposta al presente Avviso o non ve siano state di ammissibili - fermi i tempi e le altre condizioni stabiliti nel presente Avviso di vendita - sarà ritenuta prevalente la dichiarazione d'impegno all'acquisto del prelazionario che abbia offerto il prezzo superiore fra quelli offerti rispetto al prezzo base. In questo caso, tale dichiarazione conterrà altresì l'espressa rinuncia al diritto di prelazione limitatamente alla componente economica dell'offerta pubblicata dal MIMIT in denuntiatio. A parità di prezzo offerto tra più prelazionari, sarà ritenuta prevalente la dichiarazione d'impegno all'acquisto del prelazionario che presenti il maggior attivo patrimoniale (media degli ultimi tre Bilanci depositati).

In entrambi i casi, ove gli Enti pubblici legittimati ad esercitare la prelazione agiscano, ai sensi dell'art. 11-*ter*, l. 7-10-2024 n. 143, mediante organismi dai medesimi costituiti o partecipati ai

fini della valutazione degli elementi suindicati potranno concorrere i requisiti posseduti dai soci degli organismi medesimi.

13.6 Individuato il prelazionario, anche ai sensi del precedente art. 13.5, i Commissari procederanno, sentito il Comitato di sorveglianza, a richiedere al MIMIT il rilascio dell'autorizzazione prevista dall'art. 42, D.lgs. n. 270/1999 e a successivamente disporre l'aggiudicazione della Procedura in favore del prelazionario, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli.

13.7 Decorso il termine di cui al precedente art. 13.3 senza che il diritto di prelazione sia esercitato, i Commissari Straordinari procederanno a disporre l'aggiudicazione della Procedura in favore dell'offerente individuato come migliore in graduatoria e, previo rilascio dell'autorizzazione prevista dall'art. 42, D.lgs. n. 270/1999, alla stipula del Contratto di cessione, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli.

14. AGGIUDICAZIONE.

14.1 In esito alle predette attività - e acquisita l'autorizzazione ministeriale alla vendita ex art. 42, D.lgs. n. 270/1999 - i Commissari straordinari invieranno, al concorrente risultato primo in graduatoria o al prelazionario individuato con le modalità di cui al precedente art. 13, una comunicazione di aggiudicazione.

Tale comunicazione conterrà:

(A) l'accettazione della Offerta e l'aggiudicazione in favore dell'Aggiudicatario ai sensi del presente Avviso;

(B) l'invito ad avviare congiuntamente le consultazioni sindacali di cui all'art. 47, l. 428/1990;

(C) il termine per la stipula, davanti al Notaio, del Contratto di cessione, fissati secondo le insindacabili esigenze della Cedente entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

14.2 Al fine di pervenire alla stipula del Contratto di cessione, si procederà quindi a porre in essere le seguenti attività:

- la Cedente provvederà a sottoscrivere la comunicazione di avvio della procedura sindacale e ad inviarla alle Organizzazioni Sindacali ed alle rappresentanze dei lavoratori competenti;
- l'Aggiudicatario e la Cedente provvederanno a porre in essere tutti gli altri atti eventualmente propedeutici al Contratto di cessione.

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.

14.3 Contestualmente all'aggiudicazione, i Commissari straordinari provvederanno a restituire il 50% (cinquanta per cento) del Contributo versato dai Soggetti che avessero partecipato alla *due diligence* senza presentare Offerta nonché agli Offerenti diversi dall'Aggiudicatario.

14.4 Nel caso in cui l'Aggiudicatario si renda inadempiente all'obbligo di stipulare il Contratto di cessione e comunque in ogni ipotesi in cui la stipula di detto contratto venga 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 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 e potranno procedere (iii) ove ritenuto e previa autorizzazione del MIMIT, ad esperire una nuova procedura.

15. STIPULA DEL CONTRATTO DI CESSIONE - PAGAMENTO DEL PREZZO

15.1 La stipula del Contratto di cessione - da effettuarsi avanti il Notaio indicato dai Commissari straordinari e in forma di atto pubblico - avverrà nella data indicata nella comunicazione di aggiudicazione, eventualmente differita ad insindacabile giudizio dei Commissari straordinari in caso di motivate esigenze.

15.2 Alla data di stipula del Contratto di cessione si svolgeranno le seguenti attività:

a) versamento, in unica soluzione, di almeno il 50% del Prezzo offerto da parte dell'Aggiudicatario mediante bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dai Commissari straordinari, 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 dell'azienda, di idonea garanzia bancaria a prima richiesta, recante le medesime condizioni di cui all'art. 10.3, a copertura dell'importo residuo rispetto al Prezzo offerto tenuto conto ex art. 10.1 della cauzione depositata;
b) svincolo della polizza fideiussoria di cui al precedente art. 10.3, laddove costituita;
c) compimento di tutti gli eventuali ulteriori adempimenti di legge e di contratto relativi al trasferimento del Complesso aziendale.

15.3 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.

16. CONTENUTO DEL CONTRATTO

16.1 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 sopporterà 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.

16.2 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.

16.3 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) a garantire il compimento di tutte le attività utili e necessarie ad assicurare la prosecuzione della destinazione della azienda sanitaria quale IRCCS di neuroriabilitazione
d) l'indicazione delle modalità di pagamento del Prezzo al momento della sottoscrizione del Contratto nel rispetto di quanto previsto all'art. 15.2, lett. a).

17. OBBLIGO DI RISERVATEZZA

17.1 Le operazioni comunque svolte nell'ambito della Procedura per l'acquisto del Complesso aziendale sono coperte dall'obbligo reciproco di riservatezza anche in base a quanto previsto nel *Non Disclosure Agreement* allegato.

17.2 Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dei Soggetti interessati e degli Offerenti nell'ambito della Procedura sono e rimangono di proprietà della Fondazione Santa Lucia in A.S.

17.3 I dati, le informazioni e documenti di cui al precedente art. 17.2 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.

18. ULTERIORI DISPOSIZIONI

18.1 La pubblicazione del presente Avviso, la ricezione delle istanze di ammissione alla data room, l'espletamento della *due diligence*, nonché la ricezione delle Offerte da parte dei Commissari Straordinari non comportano alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti dei Soggetti interessati/Offerenti né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte dei Commissari Straordinari.

18.2 I Commissari Straordinari si riservano la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla Procedura, 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.

18.3 In ogni caso qualsiasi definitiva determinazione in ordine all'esito della Procedura e alla conclusione del Contratto di cessione verrà autorizzata dal MIMIT, sentito il Comitato di sorveglianza.

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

18.5 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.

18.6 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.

18.7 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. Ai sensi dei detti provvedimenti normativi, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento dei dati sarà la società IMPRIME Srl, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui Regolamento n. 2016/679. La sottoscrizione del presente Avviso da parte dei soggetti interessati varrà altresì quale consenso al trattamento dei dati per le finalità e secondo le modalità sopra descritte.

18.8 Il presente Avviso è pubblicato sul sito *web* della procedura di Amministrazione Straordinaria https://www.asfondazionesantalucia.it/ e sul sito *web* della Fondazione https://www.hsantalucia.it/ in forma integrale ed è stato pubblicato per estratto su il "*Il Sole 24 Ore*" e il "*La Repubblica*" in data 1° luglio 2025.

19. LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE

19.1 La procedura di vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il Contratto di cessione, sono regolati dalla Legge italiana.

19.2 Ogni eventuale controversia relativa alla Procedura – ivi inclusa, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle relative all'interpretazione del presente Avviso e ai documenti posti a base della Procedura nonché quelle relative all'interpretazione, esecuzione,

validità o efficacia dell'Avviso e del Contratto di cessione – sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Roma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

19.3 Il testo in lingua italiana del presente Avviso e di qualsiasi altro documento inerente alla Procedura prevarrà su ogni eventuale versione in lingua straniera degli stessi.

Roma, 1° luglio 2025

Allegati all'Avviso:

A) Modello domanda di accesso alla *data room*;

B) Accordo di Riservatezza ("*Non Disclosure Agreement*");

C) Regolamento tecnico per la formulazione delle offerte in Aste Telematiche.

I Commissari Straordinari

Prof. Avv. Andrea Maria Azzaro — Andrea Maria Azzaro — Firmato digitalmente da: Andrea Maria Azzaro Data: 30/06/2025 19:41:13

Prof. Dott. Marco Lacchini — Marco Lacchini — Firmato digitalmente da: Marco Lacchini Data: 30/06/2025 19:46:55

Dott.ssa Annarita Silvia Irene Panebianco — Firmato digitalmente da Annarita Silvia Irene Panebianco 2025-07-01 08:20:28 +0200