

**AVVISO – RICERCA DI MERCATO PER INTERESSE
ALL’ACQUISIZIONE DI ATTIVITA’ DI GESTIONE DELLA RSA “IL
GIRASOLE” DI SOMMA LOMBARDO**

La FONDAZIONE IL GIRASOLE onlus con sede legale in Somma Lombardo via Bellini 29 partita iva 01972170128 (di seguito Fondazione)

RENDE NOTO

Che intende avviare un’indagine di mercato finalizzata alla manifestazione di interesse al fine di partecipare alla trattativa privata di acquisizione dell’attività di gestione della RSA appartenente alla Fondazione Il Girasole Onlus (di seguito, per brevità, anche “Fondazione”), mediante acquisto di ramo di azienda e successiva collocazione della stessa in idonea struttura da realizzarsi sul territorio del Comune di Somma Lombardo.

Il presente avviso non comporta impegni o vincoli di qualsiasi natura, né per l’offerente né per la Fondazione, che sarà libera in qualsiasi momento di revocare la procedura, tenendo conto che l’intero CdA della Fondazione Il Girasole scadrà l’8/11/2025.

1) Premessa

A) L’I.P.A.B. “Residenze protette per non autosufficienti” sorge nell’ottobre del 1983 per volontà dell’E.R.S.Z. – USSL n. 6 di Gallarate come primo polo di servizio per non autosufficienti. Con DGS del 17.12.2003 n. 22459, l’I.P.A.B. è stata trasformata in Azienda di Servizi alla Persona “IL GIRASOLE” e accoglie ospiti, prevalentemente anziani, non autosufficienti.

Con deliberazione della Giunta Provinciale di Varese n. 1763 del 5.11.1996, è stata concessa l'autorizzazione pluriennale al funzionamento per n. 59 posti letto accreditati, più n. 1 autorizzato, rivolti ad ospiti non autosufficienti totali. L'Azienda opera in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale.

In data 23.07.2019 la predetta Azienda si è trasformata in **Fondazione Il Girasole Onlus** con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2020.

La D.G.R. X1/2225 del 08/10/2019 ha convalidato la trasformazione.

B) A fronte del provvedimento di accreditamento così come risultante dal registro regionale delle unità d'offerta accreditate, la Fondazione Il Girasole onlus ha stipulato con ATS Insubria "Contratto per la definizione dei rapporti giuridici ed economici tra ATS e soggetto di unità d'offerta sociosanitarie accreditate" con determinazione dei relativi budget.

Tale contratto di budget, in caso di trasferimento di unità di offerta e cessione ramo di azienda, non avrà efficacia alcuna e l'eventuale subentro del cessionario nella titolarità dell'Unità di Offerta, nonché la cessione del ramo d'azienda, saranno subordinati al perfezionamento dell'accREDITamento secondo la normativa regionale Lombarda.

C) Con delibere n. 791 del 29/12/2021 il Direttore Generale ATS Insubria ha autorizzato in via definitiva al funzionamento l'unità di offerta R.S.A. Il Girasole con sede in Somma Lombardo Via Bellini n. 29 con capacità ricettiva di n. 60 posto letto di cui n. 59 posti letto accreditati; l'autorizzazione è condizionata alla disponibilità

dell'immobile ove ha sede l'attività.

D) Si evidenzia, infine, che scopo della Fondazione è tra l'altro, la gestione di strutture residenziali e prestazione di servizi sociosanitari per anziani non autosufficienti, con particolare attenzione ai residenti in Somma Lombardo e nel suo territorio e che, pertanto, i budget stabiliti a carico del Fondo sanitario regionale non potranno, dall'ente gestore subentrante, essere trasferiti in favore di altre strutture operanti al di fuori del territorio del Comune di Somma Lombardo.

2) Descrizione dell'oggetto dell'offerta di acquisto

La RSA gestita dalla Fondazione Il Girasole onlus e oggetto della presente ricerca di mercato attualmente occupa, in via provvisoria sino al 31 dicembre 2033, un edificio collocato all'interno del presidio ospedaliero dell'A.S.S.T. Valle Olona - distretto di Somma Lombardo e si articola in due piani fuori terra senza barriere architettoniche, conforme alle norme di cui alla legge 81/2008 e agli standard strutturali della Regione Lombardia.

L'occupazione della struttura è subordinato all'adempimento degli obblighi e alle condizioni risultanti dall'accordo siglato con Asst Valle Olona che prevede tra l'altro:

- Modalità di pagamento dell'indennità di occupazione: la Fondazione Il Girasole si impegna a versare a ASST un'indennità di occupazione annua pari a €. 89.047,32, in n. 12 rate mensili dell'importo di €. 7.420,61 ciascuna;
- Maggiori oneri: la Fondazione Il Girasole si impegna a versare ad ASST una quota pari ad €. 220.000,00 comprensivo di IVA

per maggiori oneri relativi alla sicurezza (€ 49.500,00) e quale compartecipazione per i lavori di adeguamento antincendio (€ 170.500,00) negli spazi oggetto della scrittura di che trattasi;

- Tempo massimo di occupazione: 9 anni a decorrere dal 01/01/2025, senza ulteriori proroghe o dilazioni;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria: viene definito un assetto condiviso di responsabilità in merito alla manutenzione ordinaria e straordinaria, agli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs 81/08), di servizio Legionella nonché alle modalità di rimborso da parte della Fondazione circa tali spese di manutenzione.

La struttura attualmente dispone di 18 camere da due e quattro letti, dotate di bagni attrezzati, per un totale di n. 60 posti letto di cui n. 59 accreditati e n. 1 autorizzato, oltre sale comuni e palestra per la fisioterapia dotata di attrezzature e apparecchiature per la terapia individuale, beni mobili, attrezzature ed arredi

Il ramo d'azienda oggetto del presente avviso occupa attualmente il personale di cui all'allegato data room (risorse umane impiegate), che passerà salvo variazioni alle dipendenze dell'acquirente ai sensi dell'art. 2112 c.c.

Il ramo d'azienda oggetto di cessione è valutato complessivamente come valore minimo di mercato in € 900.000,00 (novecentomila/00) e avrà ad oggetto la gestione della RSA Il Girasole con i beni ad essa strumentali e con subentro del cessionario nei rapporti di lavoro e nei contratti in essere per la gestione dell'attività alla data del contratto

definitivo di cessione , con esclusione del “Contratto per la definizione dei rapporti giuridici ed economici tra Ats e soggetto gestore di unità d’offerta sociosanitarie accreditate” e di ogni rapporto avente quale presupposto il perfezionamento della procedura di accreditamento secondo la normativa regionale Lombarda, nonché con la precisazione che le disponibilità economiche e crediti ed i debiti esistenti all’atto di cessione definitiva resteranno in capo al cedente.

In considerazione degli scopi statutarî della Fondazione Il Girasole Onlus e degli atti di trasformazione della stessa da I.P.A.B. sino all’attuale forma giuridica, l’attività gestoria dell’azienda, oggetto del presente avviso, dovrà essere mantenuta sul territorio del Comune di Somma Lombardo, dando priorità negli ingressi alla struttura ai cittadini del Comune indicato, anche tramite convenzionamento con l’Ente pubblico territoriale.

A garanzia di quanto sopra, la cessione sarà condizionata a tali presupposti e, in particolare, sospensivamente condizionata all’ottenimento da parte del cessionario di concessione edilizia per l’edificazione di idonea struttura a cure e spese del cessionario, sul territorio di Somma Lombardo, ove verrà dal cessionario trasferita l’attività gestita dalla Fondazione, nonché al mantenimento delle quote di budget concordate con ATS dal soggetto cessionario; a tali fini sarà concordata penale in caso di inadempimento, ritenuta congrua in misura pari al valore dell’azienda che con l’inadempimento verrebbe sottratta alla comunità territoriale.

La verifica dei requisiti e presupposti per la voltura dell'accreditamento, il rilascio dell'accreditamento e le conseguenti convenzioni saranno ad esclusivo carico ed onere del cessionario.

3) Prezzo e condizioni di vendita

L'offerta non vincolante avente ad oggetto l'acquisto dell'azienda sopra descritta, dovrà pervenire entro il 31/07/2025 e dovrà essere corredata da:

- Offerta economica per l'acquisto dell'azienda e dell'attività così come ora esercitata e sopra descritta, nonché formale impegno alla realizzazione di una nuova idonea struttura sul territorio del Comune di Somma Lombardo,
- Disponibilità ad assoggettare la cessione dell'azienda alla condizione dell'edificazione sul territorio del Comune di Somma Lombardo di idonea struttura, e all'ottenimento di idonea concessione edilizia
- Documentazione attestante la proprietà o, comunque, la disponibilità di area nel Comune di Somma Lombardo idonea alla costruzione della nuova struttura, corredata da parere preventivo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Lombardo o da perizia tecnica che confermi l'idoneità dell'area all'edificazione di nuova struttura ove insediare l'attività con eventuale progetto edilizio ed architettonico di massima della medesima.

- Disponibilità a garantire l'ingresso nella struttura in via prioritaria a cittadini residenti in Somma Lombardo.
- Impegno a mantenere i budget riconosciuti a favore dell'unità d'offerta socio-sanitaria accreditata oggetto della presente manifestazione di interesse presso la struttura da edificarsi sul territorio del Comune di Somma Lombardo.
- Impegno a riconoscere in favore della Fondazione Il Girasole Onlus congrua penale, salvo il maggior danno, per l'ipotesi di inadempimento agli impegni assunti.
- Impegno a mantenere gli attuali livelli occupazionali del personale dipendente dalla Fondazione impegnato nell'azienda oggetto di offerta.
- Presa d'atto che ogni atto/contratto di cessione avente ad oggetto il trasferimento, è subordinato al perfezionamento del provvedimento di accreditamento.
- Indicazione da parte dell'offerente delle proprie precedenti esperienze e capacità nel settore di gestione RSA nonché delle proprie capacità anche economiche necessarie alla edificazione strumentale all'operazione di cessione con l'allegazione di bilanci degli ultimi tre anni che attestino quanto sopra.
- Dichiarazione di disponibilità alla sottoscrizione di contratto preliminare nei termini di cui all'allegata bozza e alle condizioni tutte in esso indicate da considerarsi parte integrante del presente avviso

4) Documentazione disponibile

La Fondazione ha predisposto uno specifico “book”/Data Room contenente i dati e i documenti reputati necessari al fine dell’offerta e allegati alla presente, il cui accesso sarà consentito a richiesta degli interessati e previa sottoscrizione di accordo di riservatezza secondo lo schema allegato.

5) Canali di divulgazione della ricerca

La ricerca viene pubblicizzata tramite il sito internet della Fondazione, i canali associativi e/o contatti diretti della Fondazione.

6) Criteri di valutazione e normativa applicabile

La Fondazione è un ente di diritto privato non assoggettato al codice degli appalti pubblici.

Le offerte non vincolanti ricevute saranno oggetto di valutazione e di trattativa privata, alla conclusione della quale si articolerà l’eventuale percorso della cessione.

7) Referente del procedimento

Dott. Montagnoli Claudio rappresentante legale Fondazione Il Girasole Onlus – pec anzianisomma@pec.anzianisomma.it sino alla data del 10/11/2025

8) Soggetti che possono presentare offerta

Sono ammessi a presentare l’offerta i soggetti in possesso dei sotto riportati requisiti:

REQUISITI GENERALI

- a) Idoneità professionale alla gestione di RSA
- b) Insussistenza cause di esclusione così come individuate dall’art. 80 D.Lgs. 50/2016

- c) Insussistenza di rapporti di controllo e/o collegamento con altri offerenti.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese e/o di consorzi i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da tutte le imprese partecipanti ad eccezione di quanto al punto a) che dovrà essere in capo ad almeno un partecipante.

REQUISITI SPECIFICI

- a) Possesso dei requisiti soggettivi di esercizio e di accreditamento del servizio sociosanitario di RSA come da L.R. 30/12/2009, n. 33 e s.m.i. e da normativa che regola l'esercizio e l'accreditamento delle unità d'offerta sociosanitarie in Regione Lombardia, tra cui in via esemplificativa DPR 14/01/1997, DGR n. 2569/2014, DGR n. 4702/2015, DGR n. 1497/2017, DGR n. 7435/2001, DGR n. 12618/2003 e successive modiche e integrazioni.

9) Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Le offerte e dichiarazioni di cui al punto 3, nonché le documentazioni/attestazioni/autocertificazioni concernenti la sussistenza dei requisiti, potranno essere inviate a mezzo posta certificata al seguente indirizzo pec anzianisomma@pec.anzianisomma.it oppure direttamente depositate in busta chiusa presso la sede della RSA, con rilascio di avvenuto deposito tramite protocollo aziendale.

10) Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità degli offerenti e si informa che i dati comunicati saranno utilizzati ai soli fini dell'esame dell'offerta presentata e per le formalità ad essa connesse. Il titolare del trattamento dei dati è la Fondazione Il Girasole Onlus ed il responsabile del trattamento è il Dott. Montagnoli Claudio.