

**AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA SELEZIONE DI UN
OFFERENTE PER L'AFFITTO DEL RAMO D'AZIENDA "COMUNITÀ ALLOGGIO
PER MINORI SOLE E GIOIA"**

Art. 1 - Ente Concedente e Oggetto della Procedura

La Fondazione ODA - Opera Diocesana Assistenza, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con sede in Catania, Viale Libertà n. 106 (C.F. e P.IVA 00527020879), in qualità di esercente attività d'impresa nel settore assistenziale, indice la presente procedura competitiva per la selezione di un operatore economico a cui concedere in affitto il proprio ramo d'azienda socio assistenziale denominato "Comunità Alloggio per minori Sole e Gioia".

La procedura è finalizzata a individuare il soggetto maggiormente idoneo a garantire la continuità aziendale e la permanenza dei servizi sul territorio, nell'ottica di assicurare il miglior soddisfacimento possibile per i creditori sociali nell'ambito della composizione negoziata della crisi d'impresa presentata in data 31.10.2025. Nell'ambito della suddetta procedura, la Fondazione ha ottenuto, in data 15.12.2025, la conferma delle misure protettive e la successiva proroga della concessione delle stesse per ulteriori 120 giorni a decorrere dal 6.3.2026.

Art. 2 - Descrizione del Ramo d'Azienda

Il ramo d'azienda socio assistenziale oggetto di affitto è costituito dalla "Comunità Alloggio per Minori Sole e Gioia", che svolge attività di natura terapeutico-riabilitativa per minori, con un focus sulle problematiche del disadattamento sociale e della devianza giovanile. L'attività si realizza attraverso interventi formativi e rieducativi volti all'integrazione sociale.

L'attività socio-assistenziale è espletata in forza delle seguenti convenzioni regolarmente sottoscritte e tutt'ora efficaci: convenzione con Ministero della Giustizia Dipartimento per la Giustizia Minorile e di Comunità per il mantenimento dei minori e giovani adulti dell'area penale e convenzione con il Comune di Mascalucia mediante la quale l'ODA si è obbligata ad ospitare nella comunità alloggio di sua proprietà, numero 10 minori di sesso maschile su numero 10 posti complessivi.

L'attività è finanziata mediante un rimborso spese di gestione a carico dell'ente locale, in regime di convenzione e accreditamento con l'Assessorato Regionale alla Famiglia, alle Politiche Sociali e al Lavoro. Il compenso è strutturato in una quota fissa mensile e una retta giornaliera di mantenimento.

La struttura, sita in Mascalucia (CT), via Del Bosco n. 208, ha una capacità ricettiva di 10 unità.

La Comunità è regolarmente iscritta:

- all'Albo Regionale degli enti assistenziali pubblici e privati, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 9 maggio 1986, n. 22, con D.D.R. n. 4547 del 27/12/2005.
- nell'elenco aperto delle strutture residenziali destinate all'accoglienza di minori e giovani adulti, su richiesta del Dipartimento per la Giustizia Minorile, per l'esecuzione di misure penali disposte dall'Autorità Giudiziaria ai sensi del D.P.R. 448/88 e del D.Lgs. n. 272/89.

La Fondazione ha una convenzione attiva con il Comune di Mascalucia.

Art. 3 - Condizioni del Contratto di Affitto

Il contratto di affitto del ramo d'azienda socio assistenziale avrà le seguenti condizioni essenziali:

1. **Durata:** 3 anni, con possibilità di rinnovo tacito.
2. **Diritto di Recesso:** La Fondazione ODA si riserva il diritto di recedere dal contratto, con un congruo preavviso, qualora proceda alla cessione a terzi del ramo d'azienda, anche nell'ambito di procedure competitive disciplinate dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza
3. **Esclusione della Prelazione:** Il contratto di affitto non conferirà all'affittuario alcun diritto di prelazione per l'eventuale successiva cessione del ramo d'azienda.

Uno schema indicativo del contratto di affitto sarà reso disponibile nella data room di cui al successivo art. 6.

Art. 4 - Requisiti di Partecipazione

La partecipazione alla presente procedura è riservata agli operatori economici che, alla data di presentazione della manifestazione di interesse, posseggano i seguenti requisiti:

- a) Iscrizione presso il Registro delle Imprese per l'esercizio di attività nel settore socio-assistenziale.
- b) Iscrizione all'Albo Regionale degli enti assistenziali pubblici e privati.
- c) Iscrizione presso il Ministero della Giustizia nell'elenco aperto delle strutture residenziali per l'accoglienza di minori e giovani adulti sottoposti a misure penali.
- d) Esperienza documentata di almeno tre anni nella gestione di strutture socio-assistenziali accreditate.
- e) Fatturato medio degli ultimi tre anni, anche a livello di gruppo, almeno pari alla metà del fatturato complessivo del ramo aziendale della presente procedura;
- f) Assenza di procedure di liquidazione, fallimento o altre procedure concorsuali pendenti.
- g) Insussistenza di provvedimenti interdittivi o di altre cause di esclusione previste dalla normativa antimafia, dal Codice dei Contratti Pubblici e da ogni altra disposizione che precluda i rapporti con la Pubblica Amministrazione.
- h) Presentazione di una dichiarazione di impegno alla riservatezza sui dati e sulle informazioni che saranno acquisite tramite la data room.

Art. 5 - Procedura di Partecipazione

La procedura si articola nelle seguenti due fasi:

Fase 1: Manifestazione di Interesse e Accesso alla Data Room

I soggetti interessati devono presentare una manifestazione preliminare di interesse, redatta su carta intestata e sottoscritta con firma digitale dal legale rappresentante. Tale documento dovrà contenere:

- La dichiarazione di possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 4.
- La richiesta di accesso alla data room.
- La dichiarazione di impegno alla riservatezza.
- L'indicazione di un indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) per le comunicazioni ufficiali.
- In allegato: visura camerale aggiornata e bilanci degli ultimi tre esercizi approvati.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12.00 del 18.04.2026** all'indirizzo PEC: **procedura.competitiva.oda@pec.it**.

La Fondazione verificherà la regolarità della domanda e il possesso dei requisiti, concedendo l'accesso alla data room. Si riserva, tuttavia, la facoltà di negare l'accesso per gravi motivi ostativi.

Fase 2: Presentazione dell'Offerta Vincolante

Gli operatori ammessi alla data room potranno presentare un'offerta per l'affitto del ramo d'azienda socio assistenziale meglio descritto all'art. 1. L'offerta dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12.00 del 28.04.2026** al medesimo indirizzo PEC.

L'offerta può essere presentata anche da un soggetto controllato rispetto a quello che ha manifestato interesse, a condizione che dimostri il possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 4. Non è ammessa la presentazione di offerte per persona da nominare.

Art. 6 - Data Room

La Fondazione metterà a disposizione una data room virtuale contenente la documentazione essenziale per la valutazione del ramo d'azienda, tra cui:

1. Atto costitutivo e statuto della Fondazione.
2. Elenchi del personale e costi associati.
3. Contratti rilevanti in essere (fornitori, convenzioni, ecc.).
4. Iscrizioni, certificazioni e autorizzazioni.
5. Planimetrie dell'immobile ove è esercitata l'attività socio assistenziale oggetto del presente avviso
6. Schema indicativo del contratto di affitto.

Eventuali chiarimenti richiesti dagli interessati e le relative risposte saranno resi disponibili nella data room a beneficio di tutti i partecipanti.

Art. 7 - Criteri di Valutazione delle Offerte e Aggiudicazione

La Fondazione effettuerà una selezione delle offerte pervenute sulla base dei seguenti criteri:

1. **Condizioni Economiche:** Importo del canone di affitto proposto e altre eventuali condizioni economiche vantaggiose, che non dovrà essere inferiore ad euro 50.000,00 annui.
2. **Garanzie:** Solidità delle garanzie fideiussorie offerte.
3. **Coperture Assicurative:** Adeguatezza delle coperture assicurative proposte.

4. **Esperienza:** Esperienza specifica maturata nel settore dall'operatore o dal suo gruppo imprenditoriale.
5. **Livelli Occupazionali:** impegno alla salvaguardia dei livelli occupazionali esistenti.
6. **Solidità Finanziaria:** Solidità finanziaria dell'offerente o del suo gruppo.
7. **Vincolatività dell'Offerta:** Eventuale carattere vincolante dell'offerta presentata.
8. **Durata:** Disponibilità a proseguire il rapporto di affitto oltre il termine minimo di 3 anni.

All'esito della valutazione, la Fondazione si riserva la facoltà di avviare trattative con gli offerenti ritenuti più idonei per la definizione del contratto di affitto.

Art. 8 - Clausola di Ispezione Aziendale

Il contratto di affitto dovrà obbligatoriamente prevedere il diritto della Fondazione ODA di procedere in qualsiasi momento all'ispezione dell'azienda affittata, al fine di verificare il corretto svolgimento dell'attività, il mantenimento dell'accreditamento, la conservazione dei beni aziendali e il rispetto delle obbligazioni contrattualmente assunte dall'affittuario. Tale diritto dovrà essere esercitabile con un preavviso minimo di 48 ore, salvo i casi di urgenza debitamente motivata, nei quali l'ispezione potrà avere luogo senza preavviso.

Art. 9 - Clausola di Continuità del Servizio e Mantenimento dell'Accreditamento

L'affittuario si obbligherà a:

- a) **Garantire la continuità del servizio socio-assistenziale** in favore dei minori ospitati, senza interruzioni, con particolare riferimento agli standard qualitativi e quantitativi previsti dalla convenzione con il Comune di Mascalucia e dall'accreditamento regionale;
- b) **Mantenere in vigore tutte le iscrizioni, autorizzazioni e accreditamenti** di cui è titolare la struttura, inclusa l'iscrizione all'Albo Regionale degli enti assistenziali ex art. 26 L.R. 9 maggio 1986, n. 22, e l'iscrizione nell'elenco aperto del Ministero della Giustizia per l'accoglienza di minori sottoposti a misure penali ai sensi del D.P.R. 448/88 e del D.Lgs. 272/89;
- c) **Non interrompere, sospendere o ridurre unilateralmente i servizi** erogati senza il preventivo consenso scritto della Fondazione e senza aver esperito le procedure previste dalla normativa regionale di settore;

d) **Notificare immediatamente alla Fondazione** qualsiasi provvedimento dell'autorità pubblica che possa incidere sullo svolgimento dell'attività o sull'accreditamento, entro 24 ore dalla ricezione del medesimo.

Art. 10 - Clausola in Materia di Lavoro e Tutela dei Dipendenti

Il contratto di affitto del ramo d'azienda sarà sottoposto alla disciplina dell'art. 2112 c.c. in materia di trasferimento d'azienda e tutela dei lavoratori. In particolare:

- a) **L'affittuario subentrerà in tutti i rapporti di lavoro** in essere con il personale attualmente impiegato nel ramo d'azienda oggetto di affitto, con il mantenimento delle stesse mansioni, qualifiche, anzianità e trattamento retributivo maturati;
- b) **È fatto espresso divieto** di procedere a licenziamenti collettivi o individuali del personale trasferito per il periodo minimo di un anno dalla data di decorrenza del contratto di affitto, salvo giusta causa o giustificato motivo soggettivo;
- c) **L'affittuario si obbliga** a rispettare il contratto collettivo di lavoro applicato dalla Fondazione ODA alla data del trasferimento, per tutta la durata del relativo contratto nazionale;
- d) **La retrocessione del ramo d'azienda** alla Fondazione al termine del contratto di affitto, ovvero in caso di risoluzione anticipata, non comporterà la responsabilità della Fondazione per i debiti contratti dall'affittuario nei confronti dei dipendenti durante il periodo di affitto.

Art. 11 - Disposizioni Finali

La Fondazione si riserva la facoltà di interrompere, sospendere o modificare la presente procedura in qualsiasi momento, senza che ciò comporti alcun diritto a risarcimenti, indennizzi o rimborsi spese per i partecipanti.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti, è possibile scrivere all'indirizzo PEC: procedura.competitiva.oda@pec.it.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico né impegna in alcun modo la Fondazione a concludere il contratto di affitto.