

## SCRITTURA PRIVATA

### FRA

**Immobili A.O.U. Careggi S.p.A.** (di seguito, per brevità, “**Immobili Careggi**” o “**Società**” o “**Sub-Concedente**”), con sede in Firenze, Largo Brambilla, 3, P.IVA: 06262660480, in persona dell’Amministratore Delegato e legale rappresentante *pro tempore* ...

e

\_\_\_\_\_ (di seguito “**Subconcessionario**”), con sede in \_\_\_\_\_, CF o P.IVA \_\_\_\_\_, in persona del Legale Rappresentante \_\_\_\_\_,

### premesso

- che nell’ambito del Progetto “Careggi 2000”, l’Azienda Ospedaliero Universitaria Careggi (*inde cit.* “**AOUC**”) ha realizzato un edificio polifunzionale denominato Nuovo Ingresso Careggi (*inde cit.* “**NIC**”) munito di adeguate strutture funzionali all’esercizio di svariate attività commerciali;
- che **AOUC** ha nel frattempo costituito e dato vita alla società denominata **Immobili AOU Careggi S.p.a.** (*inde cit.* “**Immobili Careggi**”) allo scopo di valorizzare il patrimonio immobiliare nella disponibilità della stessa Azienda Ospedaliera;
- che la suddetta **Immobili Careggi** è stata costituita in data 11 maggio 2012 con atto pubblico, n. 14283 del Notaio Claudio Ficozzi di Firenze, registrato in data 22 maggio 2012 al n. 9378 ed il suo statuto è stato modificato in data 23 giugno 2022, con atto ai rogiti del Notaio Serena Meucci, Rep. 9262, Racc. 6651;
- che **AOUC** e **Immobili Careggi** hanno sottoscritto in data 25/02/2013 un’apposita convenzione riguardante l’affidamento, in regime di concessione in via esclusiva, dell’attività di commercializzazione e valorizzazione delle aree

site nel sedime dell'Ospedale Careggi, compreso il complesso del CTO e le sue pertinenze; la predetta convenzione è stata oggetto di aggiornamento con atto in data 19 ottobre 2020;

- che il **Subconcessionario** ha preso visione e di accettare espressamente il *“Regolamento per le sub-concessionarie di Immobili A.OU. Careggi S.p.A. inerenti le attività commerciali presenti nell'ambito del nuovo ingresso Careggi presso Ospedale di Careggi”* che allegato al presente Contratto (**All. 1**) ne forma parte integrante e sostanziale. Il **Subconcessionario** si impegna fin da ora a rispettare il suddetto Regolamento, dandone piena applicazione per tutta la durata della presente subconcessione;
- che il **Subconcessionario** dichiara altresì di aver preso visione del *“Regolamento sulle attività pubblicitarie, promozionali ed informative svolte presso l'Azienda Ospedaliero Universitaria Careggi”*, nonché del *“Protocollo per il consumo alcool”*, che espressamente accetta, con la sottoscrizione del presente atto;
- che **Immobili Careggi**, in adempimento a quanto previsto ai sensi del D. Lgs. n. 81/08, ha provveduto a informare il **Subconcessionario** sui rischi specifici e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate;
- che **Immobili Careggi**, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (cd GDPR) D.lgs. 196/03, ha provveduto a dare idonea informativa circa le modalità di trattamento, detenzione e sicurezza dei dati.

**Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo, così come i suoi allegati e gli atti richiamati, anche se non allegati.

#### **Art. 1 - OGGETTO**

Oggetto dell'accordo è l'impegno di Immobili Careggi a sub-concedere, senza esclusiva, al Subconcessionario l'area di circa mq. 170 sita al piano strada del NIC

PADIGLIONE 2, meglio identificato nella planimetria che, allegata al presente Contratto (All. 2), ne costituisce parte integrante e sostanziale, ai fini dello svolgimento nei suddetti luoghi dell'attività di vendita al dettaglio e manutenzione di prodotti e articoli di Parafarmacia / Sanitaria / Ortopedia nonché di noleggio di attrezzature, apparecchi e ausili di Sanitaria / Ortopedia.

Visto il contesto ospedaliero-universitario in cui è inserito il punto vendita, il Subconcessionario dovrà garantire la presenza, nell'assortimento dei prodotti in vendita, dei marchi più rilevanti presenti sul mercato.

Immobili Careggi, attraverso personale qualificato e riconducibile all'AOUC (ad es. il Direttore / Responsabile della Farmacia di Continuità) potrà esercitare, costantemente, il controllo qualitativo e di prezzo sui prodotti e servizi del punto vendita. Al fine di poter garantire un servizio etico e qualitativamente elevato, Immobili Careggi, sulla base di valutazioni effettuate congiuntamente con il Subconcessionario, avrà la facoltà di richiedere la rimozione dalla vendita / noleggio degli articoli non corrispondenti a tali attese.

La suddetta area viene sub-concessa al Subconcessionario esclusivamente per l'attività di cui sopra, con divieto di utilizzo della stessa, anche temporaneo, per scopi diversi da quelli espressamente su indicati.

Per concorde volontà dei contraenti, si riconosce che l'attività commerciale da svolgersi nei locali sub-concessi è stata determinante ai fini della definizione del corrispettivo e del complessivo equilibrio contrattuale. Qualora attività diverse da quelle sopra indicate fossero poste in essere unilateralmente dal Subconcessionario, ancorché assentite da autorizzazioni amministrative al commercio presenti o future, in assenza di autorizzazioni da parte di Immobili Careggi, la stessa applicherà al trasgressore una penale quantificata nell'importo del 10% del canone, salva la rimozione della categoria non autorizzata e salvo il maggior danno.

L'applicazione delle penali sarà preceduta da una contestazione scritta comunicata da Immobili Careggi mediante lettera a mezzo PEC. Trascorsi 10 giorni dalla ricezione della contestazione, Immobili Careggi, valutate le eventuali giustificazioni scritte del Subconcessionario, potrà procedere all'irrogazione della penale, nell'ammontare sopra determinato.

Ferma e impregiudicata l'applicazione delle penali sopra indicate, lo svolgimento di attività diverse da quelle contrattualmente previste darà facoltà a Immobili Careggi di dichiarare risolto di diritto il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa). Per effetto della risoluzione di diritto, il Subconcessionario dovrà immediatamente riconsegnare l'area sub-concessa, libera da persone e cose.

Il Subconcessionario, per lo svolgimento dell'attività indicata, dichiara di essere in possesso di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative eventualmente previste dalla normativa vigente e si impegna ad uniformarsi a eventuali nuove prescrizioni in materia.

## **Art. 2 - DECORRENZA E DURATA -**

La subconcessione avrà inizio in data 1° gennaio 2026 e terminerà in data 31 dicembre 2032.

Non è prevista la possibilità di recesso anticipato dal contratto di sub-concessione prima della data del 31 dicembre 2028 Superata tale data, viene concessa al Subconcessionario la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso di almeno 12 (dodici ) mesi, per gravi motivi, tramite comunicazione a mezzo PEC.

## **Art. 3 - CORRISPETTIVO -**

Il corrispettivo dovuto dal Subconcessionario a Immobili Careggi, per tutta la durata del contratto, è stabilito sulla base dell'offerta economica presentata dal

Subconcessionario in sede di gara, e viene concordemente pattuito nel seguente canone annuo: € \_\_\_\_\_, come risultante dall'offerta economica prodotta in sede di gara.

A garanzia del pagamento dei corrispettivi di cui sopra, il Subconcessionario rilascia a Immobili Careggi, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, una fideiussione bancaria per l'importo di € 120.000,00 con validità fino a 6 mesi successivi alla scadenza del presente contratto.

La predetta fideiussione dovrà espressamente contenere la clausola di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e dovrà espressamente prevedere che le somme garantite siano esigibili a semplice richiesta del Sub-concedente, senza la possibilità che vengano opposte eccezioni di qualsiasi natura o genere o che vengano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa. Quanto sopra anche nell'ipotesi di eccezioni o contestazioni da parte del Subconcessionario o di giudizio pendente davanti all'Autorità Giudiziaria.

Prima di procedere all'escussione della fideiussione Immobili Careggi provvederà a inviare comunicazione a mezzo PEC. In caso di escussione della fideiussione totale o parziale, è obbligo del Subconcessionario provvedere immediatamente alla sua reintegrazione per l'ammontare precedentemente determinato, maggiorato del 20%.

#### **Art. 4 - MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Immobili Careggi provvederà a fatturare mensilmente la quota del canone annuale pattuito, nella misura di 1/12 del valore annuo, da pagarsi in rate mensili anticipate, entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese mediante bonifico bancario, dietro presentazione di fattura.

Il suddetto canone, dall'inizio del secondo anno, ovvero a partire dal 1/1/2027 sarà aggiornato annualmente sulla base del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT sulla base dell'indice FOI (mese di riferimento novembre), senza bisogno di espressa richiesta da parte di Immobili AOU Careggi.

## **Art. 5 - RITARDATO PAGAMENTO**

Con riferimento a quanto previsto dal precedente art. 4, in caso di ritardato pagamento nei termini previsti, in conformità a quanto disposto dal D.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231, Immobili Careggi addebiterà gli interessi di mora su tutte le fatture scadute e non ancora pagate. Il tasso di interesse applicabile, aumentato di 8 punti percentuali, viene desunto dalle comunicazioni semestrali disposte dal Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Il mancato pagamento oltre il termine di trenta giorni dalla data di scadenza della fattura produrrà di diritto la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., previa formale diffida, impregiudicata l'escussione della fideiussione di cui all'art.3.

Decorsi ulteriori 15 giorni, Immobili Careggi provvederà senza ulteriore avviso o diffida ad escutere la fideiussione di cui sopra.

Immobili Careggi, decorso interamente il suddetto periodo, salvo e impregiudicato il diritto all'intero compenso annuo concordato, nonché al pagamento degli interessi nella misura suindicata, richiederà al Subconcessionario la restituzione immediata degli spazi sub-concessi, liberi da persone o cose, fermo restando il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

## **Art. 6 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DEGLI SPAZI -**

Il Subconcessionario dichiara di aver ricevuto l'area di cui all'art. 1 con i requisiti necessari per l'organizzazione dell'attività commerciale concordata.

Il Subconcessionario, alla scadenza ovvero contestualmente alla cessazione di efficacia della sub-concessione, si impegna a restituire il locale libero da persone o cose, con rinuncia fin da ora a ogni e qualsiasi eccezione in ordine al diritto di Immobili Careggi alla riconsegna.

All'atto della consegna al Subconcessionario dei beni oggetto della presente sub-concessione, lo stato di questi ultimi verrà descritto in apposito verbale redatto congiuntamente tra le parti e da entrambe sottoscritto. In mancanza di tale verbale, debitamente sottoscritto, il Subconcessionario non può essere immesso nel godimento dei beni.

Al momento della riconsegna degli spazi, viene parimenti redatto apposito verbale, sottoscritto da entrambe le parti, che attesta la condizione dei beni; i danni eccedenti il deterioramento dovuto all'uso dei beni rimarranno a carico del Subconcessionario.

In ciascuna delle ipotesi di cessazione dell'efficacia del contratto per decorso del termine stabilito, revoca, risoluzione, decadenza dalla sub-concessione o recesso, il Subconcessionario ha l'obbligo di riconsegnare gli spazi sub-concessi sgomberi, a proprie spese, dei beni che non debbano essere restituiti alla Immobili Careggi, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento di apposita, semplice intimazione scritta di quest'ultima. Il mancato adempimento di tale intimazione attribuirà senz'altro a Immobili Careggi il diritto di provvedere d'ufficio allo sgombero degli spazi sub-concessi e alla ripresa del pieno possesso degli stessi, in danno del Subconcessionario, il quale fin da ora solleva Immobili Careggi da ogni e qualsivoglia rivendicazione da parte di eventuali terzi interessati, verso i quali esso solo risponderà delle conseguenze dell'estromissione forzata.

#### **Art. 6 bis - INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE "SINE TITULO" -**

In caso di mancata riconsegna delle aree sub-concesse, decorsi quindici giorni dalla richiesta scritta di Immobili Careggi, il Subconcessionario sarà obbligato a corrispondere alla stessa, a titolo di penale non riducibile giudizialmente, l'importo di € 500,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'area, salvo risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### **Art. 7 - MODIFICHE -**

L'utilizzo delle aree e dei locali sub-concessi da Immobili Careggi è consentito ai soli fini dello svolgimento delle attività commerciale concordata. È fatto assoluto divieto al Subconcessionario di utilizzare i predetti beni per altri scopi se non espressamente autorizzato dalla stessa Immobili Careggi.

Il Subconcessionario si impegna a provvedere a propria cura alla conduzione e pulizia dei locali a esso affidati che dovrà mantenere in maniera ineccepibile al fine di contribuire al massimo decoro del contesto ospedaliero in cui il locale è inserito. La conduzione del locale comprende la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti.

Il Subconcessionario dovrà preventivamente presentare a Immobili Careggi il progetto di arredo nei locali di nuova sub-concessione, così come per eventuali progetti di interventi di restyling ai locali e agli arredi affidati.

Per ogni intervento agli arredi, impianti, ecc. il Subconcessionario dovrà fornire idonea certificazione firmata da professionista abilitato. Sono sottoposte all'approvazione scritta di Immobili Careggi tutti i progetti e le variazioni sostanziali effettuati rispetto al progetto approvato in origine. Tali interventi non dovranno apportare sostanziali modifiche alle strutture esistenti e saranno effettuati integralmente a spese e cura del Subconcessionario. Al di fuori di quanto sopra, il Subconcessionario non potrà apportare modifiche all'area assegnata se non previo consenso scritto di Immobili Careggi.

Alla scadenza del Contratto ogni miglioria o addizione autorizzata resterà nella proprietà esclusiva di Immobili Careggi, senza alcun corrispettivo a favore del Subconcessionario e con facoltà di Immobili Careggi di pretendere la restituzione dell'area nel pristino stato a spese del Subconcessionario. Il Subconcessionario, qualora nel corso dello svolgimento dell'attività si manifestassero emergenze di natura elettrica o idraulica, dovrà contattare tempestivamente l'Ufficio Tecnico della Immobili AOU Careggi al presente indirizzo mail: [interventi@immobilicareggi.it](mailto:interventi@immobilicareggi.it).



Per problematiche di natura commerciale o di altra natura il Subconcessionario dovrà fare riferimento al Responsabile dei rapporti con gli operatori al seguente indirizzo mail: [commerciale@immobili-careggi.it](mailto:commerciale@immobili-careggi.it).

Immobili Careggi si riserva di mutare in qualunque momento, per sopravvenute ragioni inerenti, al rispetto della normativa vigente, all'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione di cui in premessa e a ragioni inerenti richieste dell'Azienda Ospedaliera di carattere logistico e/o organizzativo, l'area assegnata al Subconcessionario con altra avente caratteristiche equivalenti a quella oggetto del presente contratto, senza che il Subconcessionario possa avanzare alcuna richiesta di indennizzo o rimborso spese, purché la nuova area e che sia comunque idonea allo svolgimento dell'attività.

Resta inteso che, nel caso si renda necessario il trasloco delle attività, Immobili Careggi si farà carico dei costi di trasferimento dell'attività stesse, fatto salvo diversi accordi tra le parti che dovessero intervenire e che risultassero di reciproco interesse.

#### **Art. 8 - TELECOMUNICAZIONI -**

Tutte le spese relative a canoni e contributi di impianto per servizi di telefonia e/o trasmissione dati sono a carico del Subconcessionario. Le forniture saranno garantite direttamente dai Gestori di tali servizi con i quali il Subconcessionario stipulerà i relativi contratti. Non sono consentiti nuovi impianti né ampliamenti o modifiche degli impianti già approvati da Immobili Careggi se non previo benestare scritto della medesima. In tale evenienza tutte le opere realizzate dal Sub-concessionario saranno a carico e a cura di questi.

#### **Art. 9 - SERVIZI, UTENZE**

Le parti si danno atto sin da adesso che il Subconcessionario dovrà contribuire, nella misura che sarà concordata e formalizzata con apposito accordo, alle spese necessarie

per lo svolgimento del servizio di vigilanza/portierato attivato da Immobili Careggi a tutela delle attività commerciali presenti all'interno e in prossimità del NIC.

Saranno a carico del Subconcessionario, inoltre, le spese di gestione del personale e in generale tutte le spese occorrenti per l'espletamento dell'attività, ivi comprese le spese telefoniche, le spese amministrative, le spese di pulizia interna e le spese di manutenzione ordinaria del locale adibito allo svolgimento dell'attività.

Immobili Careggi riaddebiterà trimestralmente al Subconcessionario il consumo dell'energia elettrica e dell'acqua sulla base della lettura dei contatori a defalco all'uopo installati nelle singole attività. La lettura dei contatori sarà rilevata alla presenza congiunta di un addetto incaricato dal Subconcessionario.

#### **Art. 10 - MODALITÀ DI GESTIONE**

Nello svolgimento dell'attività il Subconcessionario si obbliga ad usare la diligenza e la cura necessarie ad assicurare uno standard di servizio adeguato, impegnandosi a conformarsi ai rilievi formulati da Immobili Careggi (anche sulla base dei reclami e/o suggerimenti presentati dagli utenti dell'Ospedale di Careggi). Il Subconcessionario si obbliga al rispetto di tutte le prestazioni, ed obblighi previsti nell'offerta tecnica presentata, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Eventuali sospensioni del servizio a causa di inadempienze igienico-sanitarie determinate dal Subconcessionario potranno dar luogo all'applicazione di una penale nella misura fissa di € 1.000,00 al giorno per ogni giorno o frazione di chiusura dell'esercizio.

Viceversa, il Subconcessionario non sarà ritenuto responsabile delle interruzioni di servizio dovute ad interventi di manutenzione precedentemente programmati e preventivamente comunicati al Subconcessionario o per le interruzioni determinate da cause di forza maggiore.

Il Subconcessionario dovrà garantire l'apertura giornaliera dell'esercizio commerciale sei giorni su sette e secondo l'orario minimo che viene concordemente stabilito dalle

8.30 alle 19.00. Per il giorno del sabato, l'attività potrà effettuare un orario ridotto con chiusura alle ore 13.00. Si prevede che l'attività rimanga chiusa nelle festività nazionali (1° gennaio, Pasqua, 1° Maggio, 15 Agosto, Santo Natale).

Prima od oltre la fascia oraria indicata resta a discrezione del Subconcessionario la scelta di effettuare l'apertura dell'attività in relazione agli effettivi flussi di utenti. In ogni caso, Immobili Careggi si riserva, con un preavviso di 15 giorni, la facoltà di richiedere l'estensione dell'orario di apertura e/o chiusura delle attività fino ad un massimo di 1,5 ore giornaliere, in relazione alle variazioni dei flussi ospedalieri.

Le parti, sin dalla firma del presente atto si rendono disponibili a valutare eventuali modifiche all'orario minimo giornaliero previsto sulla base delle reali esigenze dell'utenza e dei risultati economici generati.

I prezzi praticati dal Subconcessionario non potranno essere superiori a quelli praticati dall'operatore economico in altri esercizi sua proprietà se sussistenti dall'esercizio di riferimento, o dai prezzi di mercato comunemente praticati. Immobili Careggi si riserva, comunque, la facoltà di far ritirare dalla vendita qualsiasi articolo per il quale il Subconcessionario pratici un prezzo più alto del 15% rispetto - rispetto al prezzo di vendita del prodotto applicato in altre realtà cittadine, o comunque un prezzo "fuori mercato".

Il Subconcessionario non potrà, senza l'esplicito consenso scritto di Immobili Careggi, cedere, anche solo in parte, i diritti derivanti dalla presente subconcessione, ivi compresa la concessione di recapiti telefonici e simili nelle aree assegnate, né potrà stipulare con terzi un contratto di subconcessione con attribuzione della disponibilità del locale oggetto della presente convenzione.

In caso di cessione, da parte del Subconcessionario, a qualunque titolo, anche gratuito (compreso il conferimento in società) della propria azienda o di un ramo particolare di essa, senza l'esplicito consenso scritto di Immobili Careggi, il presente accordo perderà qualunque efficacia, restando espressamente escluso, in deroga all'art. 2558 c.c., il subingresso automatico nel presente rapporto del cessionario nel ramo

d'azienda del Subconcessionario e dovendosi intendere il presente contratto come “personale”, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2558, co. 1.

Peraltro, nel caso in cui Immobili Careggi acconsenta esplicitamente al subingresso nel presente contratto dell'eventuale cessionario e/o dell'affittuario del Subconcessionario, ai sensi dell'art. 2558 c.c., le parti convengono fin da ora che il Subconcessionario rimarrà solidalmente responsabile con il proprio cessionario e/o affittuario per tutte le obbligazioni nei confronti di Immobili Careggi nel corso dell'esecuzione del presente contratto anche dopo il subingresso del cessionario e/o affittuario.

È fatto tassativo divieto al Subconcessionario di eseguire operazioni in sostituzione o in concorrenza dei servizi istituzionalmente assicurati da Immobili Careggi. È parimenti vietata qualsiasi modifica dell'attività inizialmente dichiarata o della tipologia di merci indicata all'art. 1 senza il preventivo consenso di Immobili Careggi.

L'inosservanza di tali divieti e obblighi comporta la risoluzione automatica del presente Contratto così come previsto nel presente accordo.

Il Subconcessionario potrà svolgere l'attività esclusivamente sulla base dell'eventuale licenza commerciale rilasciata dall'Autorità competente direttamente al Subconcessionario. La licenza suddetta potrà essere utilizzata soltanto per lo svolgimento dell'attività oggetto di subconcessione commerciale presso l'Ospedale di Careggi, non potrà essere trasferita altrove e dovrà essere restituita senza indugio all'Autorità competente in caso di cessazione, per qualsiasi causa, dell'efficacia del presente accordo.

Ferma restando la discrezionalità del Subconcessionario sul piano dell'organizzazione dell'attività, lo stesso si impegna comunque ad adeguarsi al livello qualitativo di prestazione del servizio alla clientela richiesto da Immobili Careggi, in particolare impegnandosi a sottoporre preventivamente all'approvazione di Immobili Careggi:

- a. il progetto relativo a eventuali modifiche della sistemazione o dell'arredamento iniziali del locale oggetto di subconcessione;

- b. le modifiche delle insegne o del sistema di chiusura del locale medesimo;
- c. tempi e modalità di svolgimento di campagne promozionali.

#### **Art. 11 - ARREDI e INSEGNE -**

Il Subconcessionario si impegna a realizzare all'interno del locale gli arredi e le insegne autorizzate da Immobili Careggi.

Nel caso di nuove realizzazioni o eventuali modifiche, il Subconcessionario provvederà a proprie spese all'attrezzatura e all'arredamento del locale, obbligandosi a sottoporre alla preventiva approvazione di Immobili Careggi il progetto specifico (tecnico-grafico) relativo all'arredamento esterno / interno e alle insegne interne (esterno locale) e, comunque, a conformarsi agli standards qualitativi e d'immagine generale dell'Ospedale di Careggi.

#### **Art. 12 - PERSONALE -**

Nello svolgimento dell'attività il Subconcessionario potrà avvalersi di propri dipendenti o collaboratori, secondo le istruzioni e le direttive che la stessa impartirà, senza che possa configurarsi alcun vincolo di subordinazione di detto personale con Immobili Careggi.

Il Subconcessionario è tenuto all'osservanza di tutte le leggi e le disposizioni vigenti relative ai propri dipendenti o collaboratori, esonerando espressamente Immobili Careggi da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il Subconcessionario dovrà indicare a Immobili Careggi, mediante comunicazione scritta, la persona responsabile dei rapporti con Immobili Careggi in Ospedale nonché il nominativo del responsabile ai sensi del D.lgs. 81/2008.

Immobili Careggi potrà richiedere l'allontanamento dall'area sub-concessa del personale dipendente del sub-concessionario nel caso di reiterati atteggiamenti lesivi

dell'immagine generale della stessa o per le scarse qualità tecniche, morali e disciplinari, previa opportuna documentazione delle suddette circostanze.

#### **Art. 13 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA SICUREZZA (D.LGS. 81/08) -**

Prima di iniziare lo svolgimento dell'attività, il Subconcessionario è tenuto ad elaborare il documento di valutazione dei rischi per la sicurezza dei propri lavoratori e a predisporre tutte le misure conseguenti e opportune. Il Subconcessionario si impegna altresì a coordinarsi con gli eventuali altri datori di lavoro operanti nelle aree comuni per gli interventi di protezione e prevenzione dei rischi cui sono esposti i lavoratori anche al fine di eliminare eventuali rischi dovuti alle interferenze tra le diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dei servizi.

Il Subconcessionario dichiara di essere a conoscenza dei rischi esistenti nell'area ove dovranno operare i propri addetti, nelle relative adiacenze e zone di transito, di avere ricevuto adeguate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui i propri addetti sono destinati a operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate da Immobili Careggi in relazione agli scenari di rischio, alle procedure di evacuazione e alla propria attività, di averne dato puntuale informazione ai propri addetti, obbligandosi a non impiegare addetti senza previa adeguata informazione.

Il Subconcessionario si impegna a osservare e a far osservare ai propri addetti, e in generale a tutte le persone che per suo conto hanno facoltà di accesso all'area ospedaliera, le norme di prevenzione degli infortuni e di igiene sul lavoro.

#### **Art. 14 - DIVIETO DI PUBBLICITÀ -**

A esclusione delle insegne interne all'attività commerciale, è espressamente vietato al Subconcessionario di apporre all'esterno del locale sub-concesso scritte o cartelli pubblicitari, in quanto lo sfruttamento pubblicitario degli spazi del NIC è riservato a Immobili Careggi, direttamente o tramite terzi. Per la disciplina relativa all'uso degli spazi pubblicitari o delle insegne si rimanda a quanto indicato dall'apposito

Regolamento, che il sub-concessionario, con la sottoscrizione del presente atto, dichiara di conoscere ed approvare.

#### **Art. 15 - FACOLTÀ DI ACCESSO / ISPEZIONE -**

Durante la subconcessione Immobili Careggi o un suo incaricato potranno in ogni tempo visitare e/o ispezionare l'area oggetto della subconcessione per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o degli interventi effettuati al fine di controllare che il Subconcessionario osservi tutti gli obblighi che incombono per legge o per contratto.

#### **Art. 16 - CHIUSURA DELL'ATTIVITÀ E/O INAGIBILITÀ DEI LOCALI**

Il Subconcessionario si impegna fin d'ora a nulla pretendere a qualsiasi titolo risarcitorio, indennitario o restitutorio nei confronti di Immobili Careggi nell'ipotesi in cui in tutto o in parte, per ragioni non imputabili a Immobili Careggi (né al sub concessionario), la propria attività debba essere temporaneamente o definitivamente chiusa o il proprio locale debba, temporaneamente o definitivamente, diventare inagibile.

In tale evenienza, il Subconcessionario è esonerato dalla corresponsione del canone di subconcessione limitatamente al periodo di inattività e/o inagibilità dei locali, previa valutazione ed espresso assenso scritto di Immobili AOU Careggi.

#### **Art. 17 - RESPONSABILITÀ PER DANNI E ASSICURAZIONI -**

Il Subconcessionario è direttamente responsabile verso terzi e verso Immobili Careggi di qualunque danno che potrà verificarsi sia alle persone che ai beni nel corso dello svolgimento dell'attività, ivi compresi i danni, anche se fortuiti, che dovessero verificarsi a persone addette all'attività o ad esse estranee.

Conseguentemente, il Subconcessionario si impegna a tenere indenne Immobili Careggi da qualsiasi azione o pretesa risarcitoria che dovesse essere intentata o avanzata nei confronti della stessa in dipendenza dello svolgimento dell'attività.

Il Subconcessionario dovrà quindi provvedere alla copertura assicurativa dei rischi connessi allo svolgimento, in area ospedaliera, delle attività di cui all'oggetto per danni che possono derivare a propri dipendenti, collaboratori e/o a terzi, ivi compresa la polizza catastrofale. La compagnia assicuratrice dovrà essere di primaria importanza. La polizza assicurativa dovrà, con esplicita clausola, indicare espressamente Immobili Careggi fra i terzi e prevedere che non potranno avere luogo diminuzioni o storni di somme assicurate, né disdetta del contratto senza previo consenso di Immobili Careggi. La compagnia assicuratrice dovrà altresì impegnarsi, con apposita clausola, ad avvisare Immobili Careggi dell'eventuale interruzione della copertura assicurativa a seguito del mancato pagamento del relativo premio. Il massimale RCT non potrà essere inferiore a €1.000.000,00, con limite di € 100.000,00 per danni da interruzione e/o sospensione di attività di terzi. Annualmente Immobili Careggi si riserva la facoltà di richiedere un'integrazione delle coperture assicurative sulla base di valutazioni tecniche specifiche.

Immobili Careggi si riserva comunque di valutare la congruità dei massimali e l'adequatezza delle clausole delle polizze presentate rispetto all'attività svolta, richiedendo al Subconcessionario eventuali integrazioni e/o modifiche.

#### **Art. 18 - ESONERO RESPONSABILITÀ -**

Il Subconcessionario esonera espressamente Immobili Careggi da ogni responsabilità per danni derivanti alla propria attività e/o ai locali sub-concessi direttamente o indirettamente da fatto doloso o colposo di altri sub-concessionari o di terzi, ivi compresi furti e danneggiamenti, nonché per mancanza o riduzione di energia elettrica o per mancanza di qualunque altro servizio posto a carico di Immobili Careggi.



## **Art. 19 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE -**

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto, e senza che ciò dia luogo ad alcun indennizzo a favore del Subconcessionario, ad esclusione del rimborso degli importi già corrisposti per il periodo successivo alla restituzione dei locali, qualora si verifichi una delle seguenti circostanze:

- revoca da parte dell’AOUC concedente della concessione di cui in premessa;
- per gravi e reiterati comportamenti tenuti dal Sub-concessionario e ritenuti lesivi dell’immagine dell’ospedale, alla subconcessione dell’attività e alla concessione in godimento del locale;
- fallimento o sottoposizione ad altre procedure concorsuali del Subconcessionario, nonché proposta, da parte dello stesso, di concordato stragiudiziale o di cessione di beni ai creditori, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1977 c.c.;
- inosservanza da parte del Subconcessionario dei divieti e degli obblighi di cui al presente accordo;
- perdita dei requisiti normativi e personali per l’esercizio dell’attività;
- perdita dei requisiti generali di moralità e onorabilità richiesti dall’avviso per l’indizione della procedura di scelta del contraente (v. art. 4 dell’Avviso per l’indizione di procedura aperta per la subconcessione di locali interni al “NIC – Nuovo Ingresso Careggi” destinati all’attività di parafarmacia / ortopedia);
- ritardo di oltre 15 gg. nel pagamento di due mensilità consecutive, fermo l’obbligo del Subconcessionario di corrispondere gli interessi di mora nella misura indicata all’art. 5.

Inoltre, il presente Contratto si intenderà risolto di diritto qualora il Subconcessionario non rispetti gli standards di qualità e gli obblighi previsti nell’offerta tecnica presentata in sede di gara, ovvero gli obblighi previsti nel Regolamento per le sub-concessionarie allegato.

Qualora si verifichi una delle predette circostanze, il Subconcessionario si impegna a restituire tutti i locali a Immobili Careggi, a semplice sua richiesta, secondo le modalità di cui al precedente art. 7.

#### **Art. 20 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI DA PARTE DI IMMOBILI AOU CAREGGI S.p.A. -**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 (cd G.D.P.R.) e del D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 Immobili Careggi procede al trattamento dei dati personali dei quali viene in possesso ai fini della conclusione del presente contratto. I suindicati dati saranno sottoposti a trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti agli adempimenti di legge. I dati suddetti non saranno comunicati a terzi, fatta eccezione per le competenti pubbliche autorità e i soggetti privati per l'adempimento di obblighi di legge. Relativamente al trattamento dei dati, i concorrenti avranno la facoltà di esercitare i diritti di cui all'art. 12 e ss del GDPR.

Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa è Immobili AOU Careggi S.p.A., con sede legale a Firenze (FI), 50129, in Largo Brambilla 3 (PEC: [immobiliaoucareggi@legalmail.it](mailto:immobiliaoucareggi@legalmail.it)).

#### **Art. 21 - ADEMPIMENTO DELLA NORMATIVA SULLA PRIVACY DA PARTE DEL SUBCONCESSIONARIO -**

Il Subconcessionario conferma di aver ottemperato alle previsioni della normativa sul trattamento dei dati personali, di cui al GDPR e al D. Lgs 196/2003 ss.mm.ii. (Codice sulla Privacy). In particolare, il Subconcessionario dichiara di:

1. aver adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalla predetta legislazione;
2. aver provveduto a formare il personale interno destinato al trattamento dei dati;

3. aver provveduto a porre in essere tutte le misure minime e idonee alla tutela dei dati personali acquisiti durante lo svolgimento dell'attività, compresi i dati personali di terzi ricevuti da Immobili Careggi; di questi ultimi è vietata la diffusione e la comunicazione senza esplicita autorizzazione scritta da parte di Immobili Careggi;
4. aver provveduto alla nomina dei responsabili, se previsto, nonché degli incaricati al trattamento dei dati e di cui si impegna a comunicare l'elenco dei nominativi a Immobili Careggi contestualmente alla firma del presente contratto, avendo comunque l'obbligo di comunicarne anche ogni successiva variazione;
5. aver provveduto, in caso di utilizzo di sistemi di videosorveglianza, a porre in essere tutto quanto previsto dalla normativa vigente compreso, ove previsto, l'eventuale interpellato preventivo all'Autorità Garante;
6. aver realizzato idonee informative per gli interessati.

L'inadempimento degli obblighi di cui ai punti precedenti legittimerà la risoluzione della presente scrittura privata ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **Art. 22 - REGISTRAZIONE E SPESE -**

Il presente contratto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso in quanto concerne prestazioni soggette a IVA. Tutte le spese inerenti all'eventuale registrazione del presente Contratto e al pagamento dell'imposta di bollo saranno a carico del Subconcessionario.

#### **Art. 23 - GESTIONE DEI RIFIUTI -**

Il Subconcessionario si obbliga a smaltire in proprio, secondo le norme di legge vigenti in materia, i materiali di risulta derivanti dallo svolgimento dell'attività concordata nei locali sub-concessi, avendo cura di verificare che nessun tipo di rifiuto, tantomeno

quelli speciali (pericolosi o meno), venga allocato e/o abbandonato sul sedime ospedaliero.

Qualora durante lo svolgimento dell'attività e in funzione della stessa, divenga necessario approntare depositi temporanei di rifiuti, il Subconcessionario, congiuntamente alla disponibilità e alla collaborazione di Immobili Careggi, dovrà provvedere a ricercare le modalità e la soluzione più idonea al fine di disporre di adeguati spazi di raccolta all'interno o in prossimità delle aree sub-concesse, nel rispetto delle specifiche norme che li disciplinano.

#### **Art. 24 - FORO COMPETENTE -**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, alla esecuzione, alla declaratoria di nullità, all'annullamento, alla risoluzione, alla rescissione del presente contratto o comunque con esso correlate, sarà competente in via esclusiva l'Autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Firenze.

#### **Allegati:**

- 1) Regolamento per le sub concessionarie di Immobili AOU Careggi inerenti le attività commerciali presenti nell'ambito del nuovo ingresso Careggi presso Ospedale di Careggi (Firenze)
- 2) Atti della procedura selettiva (avviso di selezione e suoi allegati, offerta tecnica ed economica del sub- concessionario)

Il presente atto, redatto in duplice originale, viene firmato dai contraenti.

Letto, approvato e sottoscritto

Firenze, \_\_\_\_\_

Immobili AOU Careggi S.p.A.

L'Amministratore Delegato

\_\_\_\_\_

---

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di aver letto e ben compreso in particolare gli articoli di seguito elencati e di approvarne specificatamente e senza riserve ed eccezioni il loro contenuto:

Art. 1 - Oggetto

Art. 3 - Corrispettivo

Art. 4 - Modalità di pagamento

Art. 5 - Ritardato pagamento

Art. 6 - Consegna e restituzione degli spazi

Art. 6-*bis* - Indennità per occupazione “sine titolo”

Art. 7 - Modifiche

Art. 13 - Obblighi relativi alla sicurezza

Art. 14 - Divieto di pubblicità

Art. 15 - Facoltà di accesso/ispezione

Art. 16 - Chiusura dell'attività e/o inagibilità dei locali

Art. 17 - Responsabilità per danni e assicurazioni

Art. 18 - Esonero responsabilità

Art. 19 - Risoluzione della convenzione

Art. 20 - Gestione dei rifiuti

Art. 24 - Foro competente

Letto, approvato e sottoscritto

Firenze, \_\_\_\_\_