



**AVVISO PER L'INDIZIONE DI PROCEDURA APERTA PER LA SUBCONCESSIONE DI  
LOCALI INTERNI AL "NIC – NUOVO INGRESSO CAREGGI" DESTINATI  
ALL'ATTIVITÀ DI PARAFARMACIA / ORTOPEDIA**

\*\*\*

**Premesso che**

- Immobili AOU Careggi S.p.a. (di seguito, "Immobili Careggi" o "Società") è incaricata della gestione e valorizzazione degli immobili di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Careggi (AOU Careggi) in forza di Convenzione stipulata tra le parti in data 25/02/2013, come integrata con provvedimento del Direttore Generale AOU Careggi del 19/10/2020, n. 522;
- l'art. 2 della Convenzione sopra richiamata prevede che la Società, nel perseguimento dello scopo di commercializzare e valorizzare la aree sub-concesse, deve attenersi allo svolgimento delle *"attività previste nel proprio oggetto sociale nonché le altre attività connesse. In ogni caso, le predette attività non potranno contrastare con l'attività propriamente istituzionale dell'AOUC ovvero l'assistenza, la ricerca e la didattica"*;
- l'oggetto sociale della Società prevede espressamente che *"le attività di cui all'oggetto sociale saranno svolte nel rispetto delle finalità istituzionali dell'A.O.U.C."*;
- la Società è sub-concessionaria, tra le altre, dell'area di circa 170 mq. sita al piano terra del NIC Nuovo Ingresso Careggi PADIGLIONE 2, (di cui alla planimetria allegata, sub **"Allegato I"**), Firenze, Largo Brambilla 3 nella quale, fin dall'inizio della propria attività, la Società ha determinato di garantire la presenza del servizio di parafarmacia / ortopedia, individuando il sub-concessionario tramite l'esperimento di idonea procedura di selezione;

**Considerato che**

- la presenza di un'attività di parafarmacia / ortopedia all'interno del NIC si è rivelata essenziale nell'ambito ospedaliero in cui è inserita;
- il contratto di sub-concessione stipulato con l'attuale sub-concessionario prevede un termine finale al 31 dicembre 2025, senza possibilità di proroghe, ed è dunque intenzione della Società selezionare un operatore



economico che intenda svolgere, in via principale, tale attività, allo scopo di garantire, oltre alla redditività del patrimonio immobiliare, lo svolgimento nei pressi del plesso ospedaliero di attività funzionalizzate alla prestazione del più alto livello di servizi di assistenza sanitaria;

- si rende dunque necessario procedere all'individuazione del nuovo operatore economico cui sub-concedere i locali di cui all'Allegato I, nel rispetto del Regolamento interno per la disciplina delle "procedure di affidamento a terzi di sub-concessioni attive presso l'Azienda AOUC Careggi da parte di Immobili Careggi S.p.A." (d'ora in poi "*Regolamento*").

### **Tutto quanto sopra premesso e considerato**

nel rispetto del sopra menzionato Regolamento, la Società pubblica il presente avviso al fine di individuare un operatore economico esterno cui affidare in sub-concessione i locali di cui sopra.

\*\*\*

### **ART. 1 – OGGETTO DELLA SUB-CONCESSIONE**

Oggetto del presente avviso è l'affidamento in sub-concessione dell'area di circa 170 mq sita al piano strada Largo Brambilla 3 Nuovo Ingresso Careggi Padiglione 2, ( di cui alla planimetria sub "Allegato I"), da adibire allo svolgimento dell'attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti e articoli relativi all'attività di parafarmacia / sanitaria / ortopedia, nonché di noleggio di attrezzature, apparecchi e ausili di sanitaria / ortopedia.

I proventi derivanti dall'attività commerciale esercitata all'interno dell'area sub-concessa resteranno a disposizione del sub-concessionario il quale, per tutta la durata della sub-concessione, dovrà corrispondere su base annua a Immobili Careggi un canone determinato dall'offerta in aumento presentata in sede di gara rispetto al canone posto a base di gara pari a € 120.000,00 (centoventimila,00)/anno.

L'attività commerciale dovrà svolgersi nel rispetto del "*Regolamento per le sub-concessionarie di Immobili A.O.U. Careggi SPA inerenti le attività commerciali presenti nell'ambito del Nuovo Ingresso Careggi presso Ospedale di Careggi (Firenze)*" nonché nel rispetto dell'attività istituzionale dell'AOU Careggi.

Saranno a carico del sub-concessionario le spese di manutenzione ordinaria dei locali così come il pagamento di imposte e tasse connesse all'esercizio dell'attività in oggetto, come meglio specificato nello schema di contratto (**Allegato II**).



Immobili Careggi provvederà autonomamente al pagamento delle utenze relative alla fornitura di acqua ed energia elettrica, salvo riaddebito trimestrale al sub-concessionario dei consumi effettivi, calcolati sulla base della lettura dei contatori. Le altre utenze (es. telefonia, internet, ecc.) restano a carico del sub-concessionario.

Alla sub-concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.lgs. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

## **ART. 2 – DURATA**

La durata della sub-concessione dei locali è stabilita in 7 anni, a decorrere dal 1° gennaio 2026 fino al 31 dicembre 2032. Non sono previste proroghe o rinnovi.

## **ART. 3 – TIPOLOGIA DI PROCEDURA**

Ai sensi dell'art. 3 del *Regolamento*, stimato l'intero valore del contratto, la Società pubblica il presente avviso per l'indizione di una procedura aperta, come di seguito regolata, rivolta a tutti gli operatori economici interessati e qualificati per l'assunzione del servizio.

## **ART. 4 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA**

Possono presentare un'offerta gli imprenditori individuali, le società, i consorzi o i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi, che siano in possesso dei seguenti requisiti:

### **- Requisiti generali:**

- non incorrere nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 (non applicabile ma qui richiamato);
- non avere posizioni debitorie con debiti scaduti nei confronti di Immobili AOU Careggi S.p.A..

### **- Requisiti speciali:**

- Idoneità professionale:



- a) iscrizione alla CCIAA per un'attività relativa all'oggetto dell'affidamento;
- b) possesso delle licenze/autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività oggetto dell'affidamento;
- Capacità economica e finanziaria:
  - c) avere un fatturato globale annuo medio nel settore merceologico oggetto del presente avviso di € 1.750.000,00, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della procedura.

Il possesso dei suddetti requisiti dovrà essere attestato tramite dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 445/2000, ferma ogni verifica della Società.

I requisiti dovranno essere posseduti al momento della presentazione dell'offerta, al momento dell'assegnazione della sub-concessione e per tutta la durata del successivo, eventuale, rapporto contrattuale. La perdita di tali requisiti determinerà automaticamente la risoluzione del contratto di sub-concessione.

## **ART. 5 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per partecipare alla presente procedura gli interessati dovranno far pervenire la loro offerta tramite PEC, allegando, in file separati e appositamente nominati, la seguente documentazione firmata digitalmente:

**A) Istanza di partecipazione e dichiarazione dei requisiti** (secondo il modello allegato al presente avviso, sub **Allegato III**);

**B) Offerta tecnica:** gli operatori economici partecipanti dovranno dare adeguata dimostrazione, tramite la presentazione della propria realtà aziendale, della capacità di offrire i servizi richiesti. A tal fine, i concorrenti dovranno presentare, in carta libera, una relazione tecnica che illustri le proprie capacità con riferimento ai criteri e sub-criteri di valutazione indicati nella tabella di cui al paragrafo 6.2.1. che segue. All'offerta potranno essere allegati cataloghi/dépliant esplicativi di prodotti e servizi dell'azienda.

I documenti costituenti l'offerta tecnica non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'offerta economica e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone offerto sarà causa di esclusione.



C) **Offerta economica:** gli operatori economici dovranno indicare l'importo del canone di subconcessione annuo offerto, espresso anche come una percentuale in aumento dei canoni rispetto alla base d'asta indicata nel successivo art. 6 (**Allegato IV**).

In caso di discordanza tra il valore in percentuale e quello del canone sarà considerato prevalente il valore maggiormente vantaggioso per Immobili AOU Careggi; in caso di discordanza tra il valore in lettere e quello in cifre, sarà considerato prevalente quello maggiormente vantaggioso per Immobili Careggi.

L'istanza dovrà essere inviata a mezzo PEC all'indirizzo [immobiliaoucareggi@legalmail.it](mailto:immobiliaoucareggi@legalmail.it) entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 8 novembre** Il termine è stabilito a pena di esclusione.

I concorrenti si impegnano a tenere ferma la propria offerta per un periodo di 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione delle domande. In caso di mancata stipula del contratto di sub-concessione entro il predetto periodo, la Società richiederà all'aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della sub-concessione nulla sarà dovuto all'aggiudicatario.

**Eventuali messaggi spediti da caselle non certificate o con oggetto che non consenta di ricondurre il messaggio alla presente procedura non saranno presi in considerazione. Il recapito della PEC rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non saranno prese in considerazione, e saranno quindi escluse, istanze pervenute oltre il termine previsto nell'Avviso; a tal fine farà fede unicamente la data e l'ora di ricezione, come da ricevuta di avvenuta consegna del messaggio.**

I soggetti interessati potranno proporre eventuali quesiti e/o richieste di chiarimenti fino a 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, inviandoli via PEC all'indirizzo [immobiliaoucareggi@legalmail.it](mailto:immobiliaoucareggi@legalmail.it). La risposta, in forma anonima, verrà resa disponibile sul sito istituzionale.

## **ART. 6 – CRITERIO DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO**

6.1. Le offerte ricevute saranno valutate da una Commissione giudicatrice appositamente costituita, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, e composta da n. 3 membri. La commissione

giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti, e può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni.

6.2. Ai sensi dell'art. 5 del *Regolamento*, l'operatore economico sarà selezionato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i seguenti parametri:

6.2.1.

☐ **Offerta tecnica (max 75 punti):**

|    | Criterio                                                                                                                                                                 | Sub-criteri                                                       |    | Punteggio massimo |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----|-------------------|
| a) | Valutazione qualitativa e quantitativa del catalogo di articoli di parafarmacia, ortopedici, strumenti e apparecchi sanitari, articoli medicali, ortopedici e chirurgici | Ampiezza del catalogo                                             | 15 | 25                |
|    |                                                                                                                                                                          | Qualità dei prodotti                                              | 10 |                   |
| b) | Possibilità di prodotti ortopedici e sanitari <b>su misura</b>                                                                                                           | Si                                                                | 10 | 10                |
|    |                                                                                                                                                                          | No                                                                | 0  |                   |
| c) | Capacità e modalità di provvedere alla <b>manutenzione dei suddetti articoli</b>                                                                                         | (discrezionale – descrivere le modalità)                          |    | 10                |
| d) | <b>Tempistiche</b> indicative per la realizzazione e consegna dei presidi ortopedici (sarà dato maggior punteggio ai tempi inferiori)                                    | (discrezionale – indicare le tempistiche)                         |    | 10                |
| e) | <b>Servizio di assistenza alla clientela sull'utilizzo/installazione dei presidi</b>                                                                                     | (discrezionale) descrivere le modalità e qualifiche del personale |    | 10                |
| f) | <b>Allestimento del negozio</b>                                                                                                                                          | (discrezionale)                                                   |    | 10                |

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi qualitativi:



- a) Valutazione qualitativa e quantitativa del catalogo di articoli di parafarmacia ed ortopedici, strumenti e apparecchi sanitari, articoli medicali, ortopedici e chirurgici: verranno valutate sia l'ampiezza del catalogo (articoli ortopedici, strumenti e apparecchi sanitari, articoli medicali, ortopedici e chirurgici; articoli di parafarmacia es. prodotti per celiaci etc) sia la qualità dei prodotti medesimi;
- b) Possibilità di prodotti ortopedici e sanitari su misura: indicare se il servizio è disponibile e le tipologie di prodotti; sarà assegnato punteggio massimo al più ampio catalogo;
- c) Capacità e modalità di provvedere alla manutenzione dei suddetti articoli: descrivere le modalità in cui il servizio, se previsto, si svolge;
- d) Tempistiche indicative per la realizzazione e consegna dei presidi ortopedici: sarà dato maggior punteggio ai tempi inferiori;
- e) Servizio di assistenza alla clientela sull'utilizzo/installazione dei presidi: descrivere le modalità di svolgimento del servizio con indicazione delle qualifiche del personale addetto;
- f) Allestimento del negozio

6.2.2. La Commissione, sulla base della documentazione tecnica, procederà all'assegnazione dei coefficienti, relativi ai criteri e sub-criteri di cui alla griglia che precede. La valutazione delle offerte in relazione ai criteri discrezionali sarà effettuata mediante l'attribuzione discrezionale dei punteggi sulla base di ognuna delle voci inerenti i singoli aspetti dell'offerta da valutare e dei relativi pesi assegnati in funzione dell'importanza della singola voce nell'ambito dell'offerta complessiva. Sono stati, all'uopo, previsti sei giudizi da attribuire alle singole voci oggetto di valutazione; a ognuno di detti giudizi corrisponde l'assegnazione alla singola voce di un punteggio corrispondente alla percentuale dei punti massimi per la stessa voce prevista, applicando il coefficiente di seguito indicato corrispondentemente a ciascuna voce:

| Valutazione      | Coefficiente |
|------------------|--------------|
| ottimo           | 1            |
| Buono            | 0.8          |
| più che adeguato | 0,7          |
| Adeguato         | 0,6          |



|                       |     |
|-----------------------|-----|
| parzialmente adeguato | 0,4 |
| Inadeguato            | 0   |

Il punteggio tecnico per ciascun concorrente è quindi determinato:

- mediante l'attribuzione discrezionale del coefficiente sulla base dei criteri motivazionali specificati nel presente avviso da parte di ogni commissario per ciascun criterio;
- determinando la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti su ciascun criterio, con attribuzione del coefficiente "uno" alla migliore offerta, e riparametrazione proporzionale degli altri coefficienti assegnati alle altre proposte;
- moltiplicando detti coefficienti riparametrati per il massimo punteggio previsto per ciascun criterio;
- attribuendo il punteggio ottenuto per ciascun criterio;
- riparametrando al massimo punteggio previsto (75 punti) l'offerta che ha ottenuto il miglior punteggio complessivo, e proporzionalmente le altre offerte.

È quindi prevista la doppia riparametrazione.

\*

6.2.3.

☐ **Offerta economica (max 25 punti):**

| Criterio                                                                   | Punteggio massimo |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Canone in rialzo rispetto alla base d'asta,<br>individuata in € 120.000,00 | 25                |

Al concorrente che avrà offerto il maggiore **rialzo percentuale** rispetto alla base d'asta saranno assegnati 25 punti.

Agli altri concorrenti verrà assegnato un punteggio secondo il criterio della proporzione inversa, secondo la seguente formula:

**prezzo offerto dal soggetto concorrente X (moltiplicato) punteggio massimo (25 punti) : (diviso) più alto fra quelli pervenuti da tutti i concorrenti.**



6.3. La Società si riserva di valutare la sostenibilità economico-finanziaria del progetto, come risultante dall'offerta economica presentata (**Allegato IV**).

#### **ART. 7 – COMPOSIZIONE E LAVORI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La Commissione giudicatrice sarà nominata successivamente alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La Commissione potrà riunirsi personalmente ovvero a mezzo di videoconferenza.

Il Responsabile del procedimento, coadiuvato dalla Commissione, nella prima seduta:

- esamina la completezza della documentazione amministrativa e la conformità a quanto richiesto dagli atti della procedura, attivando l'eventuale soccorso istruttorio e, in tal caso, sospende la seduta;
- all'esito del sub-procedimento inerente il soccorso istruttorio, procede all'ammissione o all'esclusione dei concorrenti facendolo risultare a verbale; gli eventuali provvedimenti di esclusione sono comunicati entro cinque giorni dalla loro adozione.

Successivamente la Commissione esamina le offerte tecniche dei concorrenti con l'attribuzione dei relativi punteggi.

Terminata tale fase, la Commissione procederà all'apertura delle offerte economiche, con conseguente attribuzione dei punteggi parziali e compilazione della graduatoria finale.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, è collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica. In caso di parità (di punteggi parziali e complessivi) la Immobiliare Careggi inviterà ciascuno dei concorrenti a formulare un'offerta a rialzo, all'esito della quale verrà effettuata la scelta. In caso di ulteriore parità di procederà mediante sorteggio pubblico.

L'offerta è esclusa in caso di:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche, o anormalmente basse.



Seguirà la formazione della graduatoria provvisoria e sarà proposta, da parte della Commissione, l'aggiudicazione, salva la verifica dei requisiti, al concorrente che avrà formulato la migliore offerta.

Successivamente al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, Immobili Careggi formalizzerà la aggiudicazione.

## **ART. 8 – SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Qualora, in sede di verifica della documentazione presentata, si dovessero rinvenire omissioni, inesattezze o irregolarità documentali, assegna ai concorrenti un termine perentorio di 5 (cinque) giorni entro il quale integrare o sanare le suddette carenze, con esclusione dell'offerta tecnica ed economica. La Società potrà inoltre richiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica ed economica e su ogni loro allegato, ferma l'immodificabilità sostanziale delle predette offerte.

Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

## **ART. 9 – ALTRE INFORMAZIONI**

Prima della stipula del contratto, Immobili AOU Careggi provvederà alla verifica delle dichiarazioni rese dal concorrente in merito al possesso dei requisiti economici e professionali richiesti al precedente articolo 4 e autodichiarati, restando la conclusione del contratto condizionata all'esito positivo di tali controlli.

Il presente avviso, insieme al resto della documentazione di gara, rimane pubblicato sul sito internet della Società ([www.immobilicareggi.it](http://www.immobilicareggi.it)) per 26 giorni, e su n. 2 quotidiani a diffusione regionale, come previsto dall'art. 3 del *Regolamento*, nella sezione "Bandi di gara e contratti".

Immobili Careggi si riserva la facoltà di procedere all'affidamento anche in caso di presentazione di una sola offerta, purché valutata come congrua.

**Immobili Careggi si riserva altresì la facoltà di non procedere all'assegnazione della subconcessione se nessuna delle offerte pervenute risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.**



Il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Valentina Lombardi.

#### **ART. 10 – INFORMAZIONI E TUTELA PRIVACY**

Il trattamento dei dati personali conferito nell'ambito della presente procedura è improntato al Regolamento UE 2016/679 (GDPR), come risulta dalla documentazione aziendale scaricabile dal sito internet alla cui lettura ci si riporta integralmente.

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)).

\*\*\*

Firenze, 13 ottobre 2025

Per Immobili AOU Careggi S.p.A.

L'Amministratore Delegato

*Dott.ssa Valentina Lombardi*

Allegati:

Allegato I – Planimetria degli spazi oggetto di sub-concessione;

Allegato II – Schema di contratto

Allegato III – Istanza di partecipazione e dichiarazione dei requisiti;

Allegato IV – Modello offerta economica