



## INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

### PER LA LOCAZIONE DI LOCALI COMMERCIALI/SERVIZI UBICATI ALL'INTERNO DELL'AUTOSTAZIONE DI GROTTAMINARDA (AV)

#### PREMESSA

L'AIR CAMPANIA SPA è interessata a cedere in locazione i locali/spazi ad uso commerciale e servizi ubicati nell'Autostazione di Grottaminarda (AV) in via dei Cipressi. Pertanto si intende esperire un'indagine esplorativa di mercato e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse a prendere in locazione dalla scrivente i suddetti locali; si riportano di seguito le caratteristiche principali della struttura.

L'Autostazione AIR CAMPANIA S.p.A. di Grottaminarda è un'opera strategica per il territorio della Valle dell'Ufita; con la presenza del vicino casello autostradale e della futura stazione Hirpinia dell'alta velocità Napoli-Bari, l'Autostazione assume un ruolo fondamentale per i flussi di passeggeri provenienti dai vicini centri abitati, nonché dai capoluoghi di provincia e regione. Infatti la struttura funge da capolinea per le corse relative al trasporto pubblico locale da e per i vicini centri abitati (ad es. Ariano Irpino e paesi limitrofi, Mirabella Eclano e paesi limitrofi, paesi della Baronia e della Valle dell'Ufita), per le città di Avellino, Benevento, Napoli e Foggia, nonché per il polo universitario di Fisciano. L'edificio, oltre alle funzioni del Terminal Bus, ospiterà anche attività di servizi, commerciali, uffici, con l'obiettivo finale di offrire agli utenti un'ampia gamma di servizi.

#### 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

I locali disponibili alla locazione consistono in complessivi **n. 12 locali** commerciali/uffici, di diversa metratura compresa tra 58,00 mq e 250,00 mq, dislocati su tre piani fuori terra, riportati in catasto fabbricati al foglio n. 26 del Comune di Grottaminarda, p.lla 1058 sub 8÷13 e 17, come meglio specificato nelle planimetrie dei locali allegate alla presente.

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio in termini di metratura, piano e canone base dei suddetti locali, **suddivisi in n. 12 lotti**, a cui gli offerenti potranno partecipare; a questi si aggiungono le seguenti opzioni di locazione alternative:

- il **lotto speciale PT**, a cui potranno partecipare quegli operatori economici che intendessero proporre offerta per due lotti o più contigui a piano terra, al fine di realizzare una metratura maggiore;
- il **lotto speciale P1**, a cui potranno partecipare quegli operatori economici che intendessero proporre offerta per due o più lotti contigui a piano primo, al fine di realizzare una metratura maggiore.
- il **lotto speciale Q1**, a cui potranno partecipare quegli operatori economici che intendessero proporre offerta per l'intero piano primo, non frazionabile, e dunque locare tutti i locali appartenenti allo stesso;



il tutto come riportato nella tabella seguente.

Lotto	Piano	Superficie	Destinazione d'uso prevista	<b>CANONE BASE unitario</b>	Canone annuale	Canone mensile
		mq		€ mq/anno	€/anno	€/mese
1	Terra	67,50	Commerciale	<b>70,00 €</b>	4.725,00 €	393,75 €
2	Terra	72,30	Commerciale	<b>70,00 €</b>	5.061,00 €	421,75 €
3	Terra	56,00	Commerciale	<b>70,00 €</b>	3.920,00 €	326,67 €
4	Terra	79,00	Uffici	<b>70,00 €</b>	5.530,00 €	460,83 €
5	Terra	152,50	Uffici	<b>70,00 €</b>	10.675,00 €	889,58 €
6	Primo	91,50	Uffici	<b>65,00 €</b>	5.947,50 €	495,63 €
7	Primo	66,50	Uffici	<b>65,00 €</b>	4.322,50 €	360,21 €
8	Primo	96,20	Uffici	<b>65,00 €</b>	6.253,00 €	521,08 €
9	Primo	71,50	Uffici	<b>65,00 €</b>	4.647,50 €	387,29 €
10	Primo	79,00	Uffici	<b>65,00 €</b>	5.135,00 €	427,92 €
11	Primo	111,50	Uffici	<b>65,00 €</b>	7.247,50 €	603,96 €
12	Secondo	250,00	Commerciale Ristorante	<b>60,00 €</b>	15.000,00 €	1.250,00 €
<i>PT</i>	<i>Terra</i>	<i>variabile</i>	<i>Commerciale/ Uffici</i>	<i>60,00 €</i>	<i>variabile</i>	<i>variabile</i>
<i>P1</i>	<i>Primo</i>	<i>variabile</i>	<i>Uffici</i>	<i>55,00 €</i>	<i>variabile</i>	<i>variabile</i>
<i>Q1</i>	<i>Primo</i>	<i>variabile</i>	<i>Uffici</i>	<i>50,00 €</i>	<i>variabile</i>	<i>variabile</i>

Tabella 1 – Locali disponibili alla locazione

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato adibito ad autorimessa, ha struttura portante in cemento armato e acciaio, le chiusure perimetrali esterne risultano in gran parte vetrate; i locali interni, attualmente al rustico ad eccezione delle parti comuni, sono suddivisi mediante tramezzature in cartongesso/c.a.

Le parti comuni, compresi i wc uomo/donna/disabili per ciascun piano, sono dotate di pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica, le pareti sono tinteggiate con idropittura per interni atossica, controsoffitto modulare a pannelli; gli impianti elettrici, di condizionamento, antincendio sono conformi alle normative vigenti, così come i servizi igienici comuni.

Il collegamento tra i piani è garantito mediante scale interne in c.a. e scale mobili, oltre la scala d'emergenza metallica esterna, nonché da ascensori e montacarichi (per le merci) che collegano anche l'autorimessa interrata.

Nella parte antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale con accesso da Via dei Cipressi con pavimentazione industriale in cemento per lo stazionamento e la movimentazione degli autobus.



Riguardo specificatamente ai locali oggetto di locazione, ciascuno dei locali dispone di servizi igienici dedicati interni allo stesso e presenta tutte le predisposizioni impiantistiche necessarie allo svolgimento delle attività.

Per renderli funzionali saranno necessari lavori di completamento edile (pavimento, controsoffitto, eventuali partizioni interne, aperture per vetrine, etc.) ed impiantistico (illuminazione, f.m., condizionamento, etc.).

## 2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I locali oggetto della presente manifestazione per essere resi funzionali alle attività commerciali/uffici necessitano dei lavori di completamento innanzi specificati, da eseguirsi a carico del Conduttore che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori.

L'AIR CAMPANIA SPA riconoscerà al Conduttore un **contributo economico** per la realizzazione dei lavori di adeguamento dei locali nella misura massima di **100,00 €/mq** di superficie lorda; tale contributo verrà riconosciuto mediante scomputo mensile dai canoni di locazione, fino a concorrenza del contributo innanzi descritto.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del Conduttore, che potrà iniziare i lavori soltanto dopo avere ottenuto tutte le autorizzazioni/nulla osta previsti dalla vigente normativa in materia; detti lavori dovranno essere terminati entro un termine non superiore a 90 giorni dalla data di approvazione del progetto e relativa sottoscrizione del contratto di locazione.

Prima dell'inizio dei lavori, il Conduttore dovrà coordinarsi con l'Area Tecnica di AIR CAMPANIA SPA per la valutazione dei rischi interferenti con l'esercizio dell'autostazione, nonché per coordinare le attività. Il Conduttore è obbligato ad osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche ed integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

Ciascun locale sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

## 3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI





I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

### **3.1 Durata**

La durata della locazione è di anni sei (6) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

### **3.2 Canone di locazione**

Il canone di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'AIR CAMPANIA SPA in n.12 rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, a mezzo di bonifico bancario su c/c intestato ad AIR CAMPANIA SPA, le cui coordinate bancarie saranno comunicate ad avvenuta aggiudicazione.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione ai sensi dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978 e s.m.i., nella misura massima di legge, attualmente pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

### **3.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative**

Dopo la sottoscrizione del contratto, dovrà essere costituito un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) da 1 a 3 mensilità, da definire in fase contrattuale, che saranno restituite al termine della locazione e relativa consegna dei locali.

Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica) che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire Polizza assicurativa Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) con un massimale per ciascun sinistro non inferiore ad € 250.000,00 e polizza assicurativa per il rischio di incendio, scoppio, perdita di acqua, furto o qualunque fatto accidentale per un massimale non inferiore ad € 200.000,00; le polizze assicurative devono contenere la rinuncia dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili.

### **3.4 Oneri accessori**

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, le spese telefoniche/dati, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

Riguardo le spese relative alle parti comuni (spese condominiali) saranno suddivise in quote millesimali da determinarsi a valle della locazione degli immobili.



### 3.5 Utilizzo autorimessa interrata

L'utilizzo dell'autorimessa, coperta e sorvegliata, a servizio della struttura sarà regolato da apposita clausola contrattuale/convenzione tra il locatore ed il conduttore, che potrà prevedere delle agevolazioni sul pedaggio per il personale di servizio delle insediande attività, con le modalità da concordare in fase di stipula contrattuale.

### 3.6 Destinazione d'uso dei locali

La destinazione d'uso finale dei locali sarà quella indicata nel progetto presentato per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni urbanistiche, sanitarie, etc. È vietata ogni variazione d'uso dei locali se non espressamente autorizzata dall'AIR CAMPANIA SPA.

### 3.7 Lavori, migliorie e addizioni

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

## 4. PRESENTAZIONE ISTANZA

Possono presentare manifestazione di interesse persone fisiche o giuridiche di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui all'art. 94÷98. D.Lgs. n. 36/2023.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere specificate le caratteristiche degli spazi che si intende locare sia **in termini di metratura richiesta (minima e massima)** che di **tipologia di attività** che ivi si intende svolgere.

I soggetti interessati, in riscontro al presente invito dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse a mezzo pec all'indirizzo [air@pec.aircampania.it](mailto:air@pec.aircampania.it) entro le **ore 12:00 del 10/03/2025**.

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse entro la scadenza fissata, l'AIR CAMPANIA SPA, ove ritenesse opportuno, si riserva di avviare, direttamente o tramite soggetto da essa incaricato, interlocuzioni e/o trattative individuali con uno o più soggetti interessati.

Il presente invito non è vincolante per l'AIR CAMPANIA SPA, la quale si riserva espressamente la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali



eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati, così come si riserva la possibilità di non procedere alla locazione di alcun locale.

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non ad offrire, non comporta per l'AIR CAMPANIA SPA alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di AIR CAMPANIA SPA a qualsiasi titolo.

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet all'indirizzo [www.aircampania.it](http://www.aircampania.it) nella sezione "Gare e Albi/Manifestazioni di interesse".

## 5. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati/informazioni forniti dai concorrenti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e dell'eventuale stipula del contratto di locazione, nel rispetto integrale della normativa privacy vigente, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

**N.B. Per eventuali chiarimenti e contatti è possibile scrivere al seguente indirizzo email: [c.ascione@sogeprim.it](mailto:c.ascione@sogeprim.it)**

18.02.2025

L'Amministratore Unico  
 F.to Dott. Anthony Acconcia

## ALLEGATI

- Planimetrie dei locali proposti in locazione
- Modello di partecipazione alla manifestazione di interesse

**MODELLO MANIFESTAZIONE INTERESSE**

Spett.le **AIR CAMPANIA SPA**  
[air@pec.aircampania.it](mailto:air@pec.aircampania.it)

**Oggetto: Manifestazione di interesse per la locazione di locali commerciali/servizi/uffici ubicati nella nuova Autostazione AIR CAMPANIA SPA di GROTTAMINARDA (AV)**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_

pec \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_

in qualità di (*barrare l'opzione*):

- persona fisica
- rappresentante legale della Società/Ente \_\_\_\_\_  
con sede legale in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ c.f./p.iva  
\_\_\_\_\_ pec \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

dichiarando di essere in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 94 e segg. del D.Lgs. 36/2023

**MANIFESTA INTERESSE**

per la locazione di locali commerciali/servizi/uffici ubicati nell'Autostazione di **Grottaminarda**.

All'uopo, il sottoscritto dichiara di essere interessato alla locazione di spazi con le seguenti caratteristiche (*compilare*):

- **Mettratura richiesta:** minimo \_\_\_\_\_ mq; massimo \_\_\_\_\_ mq
- **Tipologia di attività:**
  - Commerciale** – specificare l'attività (ad esempio: vendita prodotti alimentari, abbigliamento, edicola, etc.) \_\_\_\_\_
  - Servizi** – specificare: \_\_\_\_\_
  - Uffici** – specificare: \_\_\_\_\_
  - Pubblici esercizi** – specificare: \_\_\_\_\_
  - Altro** - specificare \_\_\_\_\_

Dichiara altresì: *(spazio per eventuali note/annotazioni)*

---

---

---

---

---

Si allega copia del documento d'identità del sottoscritto.

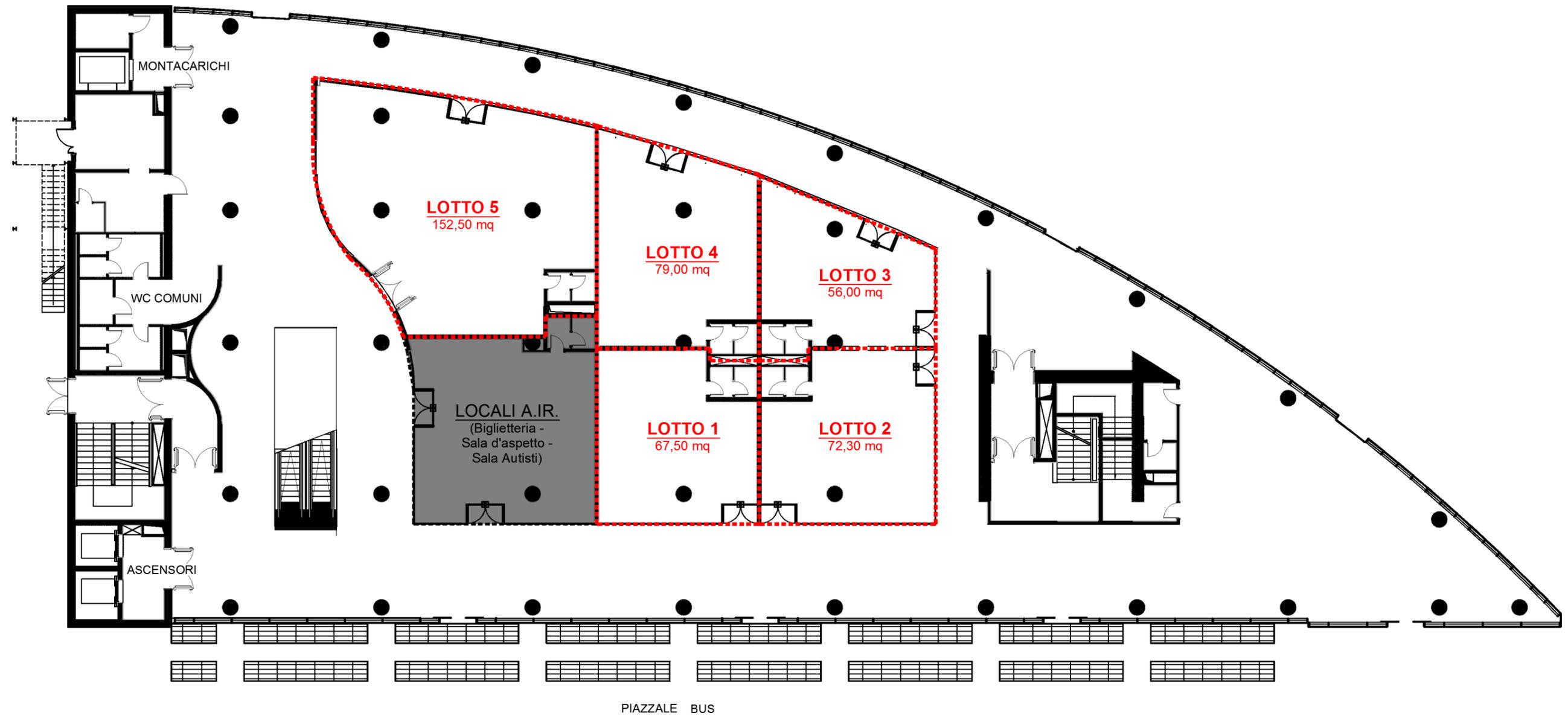
\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Firma

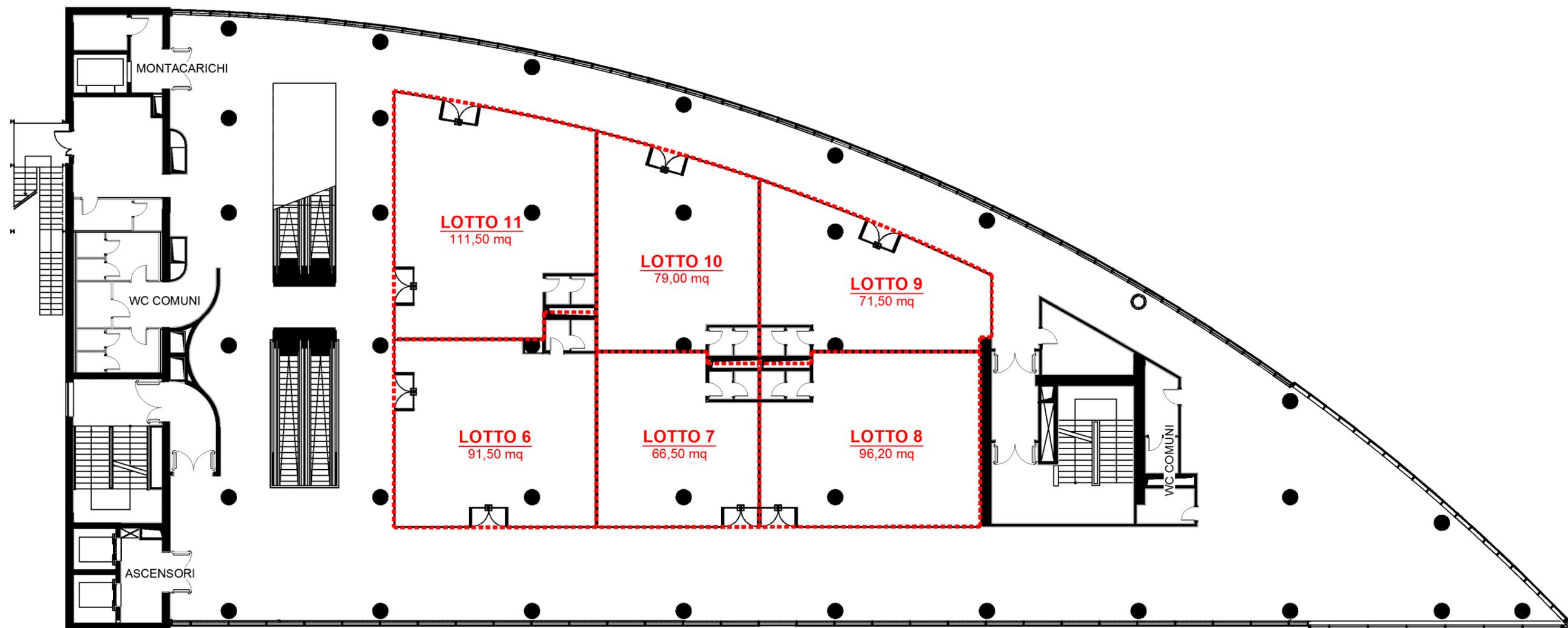
\_\_\_\_\_

I dati personali, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i., saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici ed esclusivamente nell'ambito del procedimento in oggetto e che il titolare del trattamento è l'AIR CAMPANIA SPA.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

