



Determinazione della Direzione Generale

n. 047 del 28.01.2026

Oggetto: Presa atto aggiudicazione della procedura aperta per l'affidamento in concessione del servizio di gestione e valorizzazione dei locali comunali siti nel Comune di Capua_Autorizzazione alla sottoscrizione del relativo contratto di concessione. Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di sublocazione con GIALMICA Beautifulness S.S.D. a r.l. dei locali comunali siti nel Centro Servizi di Quartiere in Via Raffaele Mariani – Capua.

LA DIREZIONE GENERALE

Premesso:

- che, con determinazione dirigenziale n. 541 del 07.06.2024, il Comune di Capua ha indetto una procedura aperta, ai sensi degli artt. 176 e ss. del D.lgs. n. 36/2023, per l'affidamento in concessione del servizio di gestione e valorizzazione dei locali comunali siti nel Centro Servizi di Quartiere con valenza sociale in Via Raffaele Mariani – Sezione profit, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- che l'immobile comunale oggetto di concessione è identificato catastalmente al Foglio 35, particella 5051, subalterno 3;
- che, con la citata determinazione, veniva stimato il valore della concessione, per la durata minima di 9 anni, in € 239.328,00 oltre IVA, fissando quale base d'asta soggetta a rialzo un canone mensile concessorio pari ad € 2.216,00 oltre IVA, da corrispondere all'Amministrazione concedente;
- che, con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 076 del 02.09.2024, è stata autorizzata la partecipazione di AIR CAMPANIA alla menzionata procedura di gara;
- che, all'esito della procedura di gara, con Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 31/12/2024, il Comune di Capua ha disposto l'aggiudicazione della concessione in favore di AIR CAMPANIA S.p.A. per la durata complessiva di 18 anni, approvando i verbali e gli atti di gara, il Capitolato Speciale di Concessione e il Piano Economico-Finanziario, dai quali risulta che la migliore offerta è stata presentata dalla medesima AIR CAMPANIA S.p.A., con un punteggio complessivo pari a 100;
- che, al fine di garantire la qualità e la durata dell'intervento di valorizzazione, commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, si è preso atto che l'importo complessivo della concessione ammonta ad € 526.521,60 per la durata di 18 anni;
- che, in data 11.02.2025, è stata effettuata in favore dell'aggiudicataria AIRCAMPANIA la consegna anticipata dei locali oggetto di concessione, come da verbale prot. n. 0004049;
- che il Capitolato Speciale di Concessione disciplina, tra l'altro, la facoltà in capo al concessionario di concedere in sublocazione, in tutto o in parte, gli spazi commerciali dell'immobile, nel rispetto delle destinazioni funzionali e sociali e secondo procedure ad evidenza pubblica;

Considerato:

- che, con nota prot. AIRCA/0004714/2026 del 28.01.2026, il Dirigente Legale, Finanza e Patrimonio, Antonio Pellegrino, ha rappresentato che:

- l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione di concessione, come rappresentato nel Piano Economico Finanziario approvato in sede di gara, presuppone la valorizzazione degli spazi commerciali mediante l'insediamento di operatori economici qualificati;
- con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 031 del 19.03.2025, è stata indetta una manifestazione di interesse finalizzata all'individuazione di un operatore economico interessato alla conduzione di parte dei locali per attività coerenti con le finalità del Centro Servizi di Quartiere situato in via Raffaele Mariani nel Comune di Capua (CE);

Evidenziato:

- che, all'esito della suddetta manifestazione di interesse, è stata individuata la società GIALMICA Beautifulness S.S.D. a r.l., operatore economico dotato dei requisiti organizzativi e professionali necessari per l'esercizio di attività sportive, motorie, riabilitative e di benessere;

Considerato, altresì:

- che, con la citata nota prot. AIRCA/0004714/2026 del 28.01.2026, il menzionato Dirigente ha evidenziato, inoltre, che:

4. autorizzare la sottoscrizione del contratto di sublocazione ad uso commerciale - bozza allegata - tra AIR CAMPANIA S.p.A. e GIALMICA Beautifulness S.S.D. a r.l., codice fiscale e partita IVA 03909670618, numero REA CE - 282828, PEC gialmicasrls@pec.it, relativo alla porzione dell'immobile in discorso, censita al Foglio 35, particella 5051, subalterno 3, composta da una superficie utile lorda di circa 915,00 mq e da una superficie esterna di circa 350,00 mq, costituita dallo spazio antistante l'ingresso su Via Mariani e dal cortile posteriore, come meglio individuata nella planimetria allegata al contratto di sublocazione, per un importo complessivo di € 270.000,00, per la durata di anni 9 (nove), rinnovabile per ulteriori anni 9 (nove); per tutte le altre condizioni, si rimanda alla bozza di contratto - allegata;
5. mandare la presente determinazione alla Direzione Legale, Finanza e Patrimonio per il reperimento, per il tramite della società di brokeraggio assicurativo di riferimento, della polizza fideiussoria e delle polizze assicurative RCT/RCO e All Risks e quelle obbligatorie per legge da perfezionare entro quindici giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione con il Comune di Capua;

- mandare agli uffici competenti per gli adempimenti consequenziali.

La Direzione Generale
Anthony Accorcia

