AIRCAMPANIA
Azienda Regionale Trasporti

Determinazione della Direzione Generale

n. 401 del 08.10.2026

Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare sita in Avellino, Via Fariello, presso Autostazione. Affidamento diretto, ai sensi del D.Lgs.36/2023, alla EDIL C PITTURAZIONI. Sottoscrizione accordi con Vigilanza La Torre s.r.l. e del relativo contratto di locazione.

LA DIREZIONE GENERALE

Premesso che:
- AIR CAMPANIA S.p.A. è proprietaria dell'unità immobiliare ad uso ufficio sita in Avellino (AV), alla Via Fariello, presso l'Autostazione, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 42, particella 588, subalterno 45, piano secondo;

- nell'ambito delle attività di consulenza previste dal contratto di gestione del Terminal Bus di Avellino, la SOGEPRIM REAL ESTATE S.r.l. ha effettuato specifiche valutazioni in ordine alle esigenze di sicurezza e di presidio della struttura, anche a seguito delle segnalazioni pervenute dagli operatori commerciali del Terminal Bus relativamente alla sicurezza delle attività e del personale, con particolare riferimento alle ore serali;

- all'esito delle predette attività di consulenza, la SOGEPRIM REAL ESTATE S.r.l. ha esaminato la proposta di mettere a disposizione di VIGILANZA LA TORRE S.R.L., già operativa presso la struttura con servizio di vigilanza h24 mediante la presenza di n. 1 unità GPG, un locale di circa 70 mq al piano quota +7,83, unitamente a n. 4 (quattro) posti auto, interni o esterni, riservati ai mezzi di servizio, al fine di consentire un potenziamento del presidio della struttura;

- con riferimento alla predetta proposta, la SOGEPRIM REAL ESTATE S.r.l., con report acquisito al protocollo AIRCA/0015356/2026 del 24.03.2026, ha espresso parere favorevole alla locazione degli spazi indicati in favore di VIGILANZA LA TORRE S.R.L., rilevando che la disponibilità degli stessi consentirebbe di incrementare la presenza di personale presso il Terminal Bus mediante l'esecuzione di almeno n. 4 ronde giornaliere aggiuntive rispetto al servizio attualmente svolto, garantendo un controllo più capillare della struttura;

- VIGILANZA LA TORRE S.R.L., a fronte della disponibilità degli spazi e del potenziamento del servizio di vigilanza, ha manifestato la propria disponibilità a corrispondere un canone annuo di locazione pari a € 4.800,00 oltre IVA e oneri di gestione annui pari a € 5.214,00, oltre IVA;

Rilevato che:
- il Dirigente Amministrazione, Finanza e Controllo, Antonio Pellegrino, e il Dirigente Tecnico, ing. Carmine Alvino, con nota prot.n. AIRCA/0052084/2026 del 08/10/2026, hanno rappresentato che:
  - in data 08/09/2025, VIGILANZA LA TORRE S.R.L. ha formalizzato il proprio interesse alla locazione della suddetta unità immobiliare, unitamente a n. 4 (quattro) posti auto, al fine di destinarla a propri uffici operativi e di allocarvi il proprio personale in transito, garantendo contestualmente un maggiore presidio di sicurezza all'interno del Terminal Bus;
  - SOGEPRIM REAL ESTATE S.r.l. ha ritenuto che la soluzione prospettata consentirebbe di garantire un controllo più capillare della struttura senza oneri aggiuntivi per gli operatori del Terminal, generando al contempo un'ulteriore rendita in favore di AIR CAMPANIA S.p.A.;
  - in relazione alla futura destinazione dell'immobile, si è resa necessaria la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione degli spazi interni, mediante la realizzazione di nuove partizioni verticali, l'adeguamento e/o integrazione degli impianti tecnologici esistenti e il rifacimento delle finiture edili;
  - a tal fine, AIR CAMPANIA S.p.A. ha predisposto il Computo Metrico del 28/05/2026, a firma del Dirigente Tecnico, Ing. Carmine Alvino, per un importo complessivo di € 39.912,90, oltre IVA, di cui € 39.652,34 per lavori ed € 260,56 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
  - con nota prot. n. AIRCA/0029069/2026 del 29/05/2026, la ditta EDIL C PITTURAZIONI, con sede in c.da Maddalena S. Pietro, n. 12, 83031, Ariano Irpino (AV), P. IVA 02284910649, iscritta all'Elenco degli operatori economici e consulenti di AIR CAMPANIA S.p.A. nella Categoria N – Manutenzione immobili e in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe, è stata invitata a presentare un'offerta per l'esecuzione dei lavori;
  - la predetta ditta, con offerta acquisita al prot. n. AIRCA/0029817/2026 del 04/06/2026, ha formulato un ribasso del 7% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso, determinando un importo

di € 36.876,68 per lavori, oltre € 260,56 per oneri della sicurezza, per complessivi € 37.137,24 oltre IVA, accettando altresì il termine di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'ultimazione delle lavorazioni;

- per la gestione e l'esecuzione dell'intervento sono stati individuati l'Ing. Carmine Alvino, quale Responsabile Unico del Progetto, e l'Ing. Gerardo Malavena, quale Direttore dei Lavori;
- con nota prot. n. AIRCA/0038839/2026 del 04/08/2026, è stata trasmessa a VIGILANZA LA TORRE S.R.L. la documentazione tecnica relativa agli interventi previsti;
- con PEC del 24/09/2026, acquisita al prot. n. AIRCA/0048789/2026, VIGILANZA LA TORRE S.R.L. ha manifestato il proprio assenso all'esecuzione dei lavori e la disponibilità a partecipare ai relativi costi nella misura del 20%, con riferimento alle opere individuate nel Computo Metrico;

Evidenziato che:

- con la medesima nota prot. AIRCA/0052084/2026 del 08/10/2026, i menzionati Dirigenti hanno rappresentato, altresì, che:

- AIR CAMPANIA S.p.A. e VIGILANZA LA TORRE S.R.L. hanno concordato una compartecipazione ai costi nella misura dell'80% a carico di AIR CAMPANIA S.p.A. e del 20% a carico di VIGILANZA LA TORRE S.R.L., predisponendo a tal fine una specifica scrittura privata disciplinante i rispettivi obblighi economici;
- la predetta scrittura privata prevede, altresì, la successiva sottoscrizione di un accordo trilaterale tra AIR CAMPANIA S.p.A., VIGILANZA LA TORRE S.R.L. e l'impresa affidataria, volto a disciplinare i rapporti connessi all'esecuzione dei lavori;
- la futura locazione dell'unità immobiliare, unitamente ai n. 4 posti auto, è funzionalmente connessa alla preventiva realizzazione degli interventi necessari a rendere il locale idoneo alla destinazione concordata;
- l'importo dell'affidamento, pari a complessivi € 37.137,24, oltre IVA, rientra nella soglia prevista dall'art. 50, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 36/2023 per il ricorso all'affidamento diretto di lavori;
- l'offerta presentata da EDIL C PITTURAZIONI è ritenuta congrua in relazione alle lavorazioni richieste e alle condizioni economiche poste a base della procedura, e la ditta risulta in possesso dei requisiti e delle pregresse esperienze analoghe richieste;
- l'affidamento non presenta un interesse transfrontaliero certo, avuto riguardo all'importo, alla natura delle prestazioni e alle caratteristiche del mercato di riferimento;
- la disponibilità dell'unità immobiliare e dei n. 4 posti auto in favore di VIGILANZA LA TORRE S.R.L. risponde all'esigenza di rafforzare il presidio di sicurezza del Terminal Bus, attraverso il potenziamento del servizio di vigilanza e l'incremento della presenza di personale;
- la proposta locativa prevede un canone annuo di € 4.800,00, oltre IVA e oneri di gestione annui pari a € 5.214,00, oltre IVA, oltre al potenziamento del servizio di vigilanza, risultando pertanto idonea a coniugare le esigenze di sicurezza della struttura con la generazione di un'ulteriore rendita in favore di AIR CAMPANIA S.p.A.;
- la compartecipazione di VIGILANZA LA TORRE S.R.L. consente di formalizzare preventivamente la ripartizione degli oneri economici relativi agli interventi, ponendo a carico della stessa il 20% dei costi effettivamente maturati e contabilizzati e il restante 80% a carico di AIR CAMPANIA S.p.A.;
- la scrittura privata tra AIR CAMPANIA S.p.A. e VIGILANZA LA TORRE S.R.L. ed il successivo accordo trilaterale con l'impresa affidataria risultano funzionali alla regolamentazione, rispettivamente, dei rapporti economici tra le Parti e dei rapporti connessi all'esecuzione dei lavori;
- la stipula del contratto di locazione risulta subordinata all'ultimazione degli interventi di adeguamento e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare;

Visto che:

- il Dirigente Amministrazione, Finanza e Controllo, Antonio Pellegrino, e il Dirigente Tecnico, ing. Carmine Alvino, con la richiamata nota, hanno proposto di autorizzare:

1. l'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 36/2023, dei lavori di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare ad uso ufficio sita in Avellino (AV), Via Fariello, presso l'Autostazione di AIR CAMPANIA S.p.A., identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 42, particella 588, subalterno 45, alla ditta EDIL C PITTURAZIONI, con sede in c.da Maddalena S. Pietro n. 12, 83031 Ariano Irpino (AV), P. IVA 02284910649, per l'importo di € 36.876,68 per lavori ed € 260,56 per oneri della sicurezza, per complessivi € 37.137,24 oltre IVA, se dovuta come per legge, alle condizioni risultanti dall'offerta acquisita al prot. AIRCA/0029817/2026 del 04/06/2026;
2. la sottoscrizione del relativo contratto - bozza allegata - con la ditta affidataria, secondo le condizioni risultanti dagli atti della procedura di affidamento e dalla relativa offerta, dando atto che il termine per l'ultimazione delle lavorazioni è fissato in 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
3. la sottoscrizione della scrittura privata - bozza allegata - tra AIR CAMPANIA S.p.A. e VIGILANZA LA TORRE S.R.L., avente ad oggetto la disciplina dei rapporti economici connessi alla realizzazione dei lavori, prevedendo la compartecipazione ai costi nella misura dell'80% a carico di AIR CAMPANIA S.p.A. e del 20% a carico di VIGILANZA LA TORRE S.R.L., secondo le modalità e alle condizioni previste nella scrittura medesima;
4. la sottoscrizione del successivo accordo trilaterale - bozza allegata - tra AIR CAMPANIA S.p.A., VIGILANZA LA TORRE S.R.L. e la ditta EDIL C PITTURAZIONI, volto a disciplinare i rapporti tra le Parti con riferimento all'esecuzione delle opere, alla contabilizzazione dei lavori, alla gestione dei SAL, alle modalità di fatturazione e pagamento, alle eventuali varianti, alle garanzie, alle responsabilità e agli ulteriori aspetti tecnici, amministrativi e contrattuali connessi all'esecuzione dell'intervento, nel rispetto della ripartizione economica dell'80%/20% concordata tra AIR CAMPANIA S.p.A. e VIGILANZA LA TORRE S.R.L.;
5. la sottoscrizione, all'esito dell'ultimazione degli interventi di adeguamento e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare, del contratto di locazione - bozza allegata - dell'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 42, particella 588, subalterno 45, unitamente a n. 4 (quattro) posti auto, in favore di VIGILANZA LA TORRE S.R.L., in coerenza con le valutazioni effettuate e con il parere favorevole espresso da SOGEPRIM REAL ESTATE S.r.l. nell'ambito delle attività di consulenza previste dal contratto di gestione del Terminal Bus di Avellino, prevedendo:
    - un canone annuo di locazione pari a € 4.800,00 oltre IVA;
    - oneri di gestione annui pari a € 5.214,00 oltre IVA;
    - il potenziamento del servizio di vigilanza, con incremento della presenza di personale e l'esecuzione di almeno n. 4 ronde giornaliere aggiuntive rispetto al servizio attualmente svolto;
    - che l'efficacia e/o operatività del rapporto locativo e la conseguente immissione in possesso del Conduttore siano subordinate all'ultimazione dei lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare;

Ritenuto:
- di prendere atto della nota a firma dei menzionati Dirigenti ed autorizzare quanto proposto;

Ravvisata:
- la propria competenza all'adozione del presente atto in forza dei poteri conferiti con Verbale di Assemblea dei Soci di AIR CAMPANIA SPA del 08/05/2024 e di quelli attribuiti da Statuto, attestata la insussistenza di qualsivoglia conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis della L. 241/90 e della omologa misura contenuta nel PTPCT 2026 - 2028;

D E T E R M I N A

tutto quanto espresso in narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- prendere atto della nota prot.n. AIRCA/0052084/2026 del 08/10/2026 del Dirigente Amministrazione, Finanza e Controllo, Antonio Pellegrino, e del Dirigente Tecnico, ing. Carmine Alvino, e per l'effetto:

1. affidare - ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 36/2023 - i lavori di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare ad uso ufficio sita in Avellino (AV), Via Fariello, presso l'Autostazione di AIR CAMPANIA S.p.A., identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 42, particella 588, subalterno 45, alla ditta EDIL C PITTURAZIONI, con sede in c.da Maddalena S. Pietro n. 12, 83031 Ariano Irpino (AV), P. IVA 02284910649, per l'importo di € 36.876,68 per lavori ed € 260,56 per oneri della sicurezza, per complessivi € 37.137,24 oltre IVA, se dovuta come per legge, alle condizioni risultanti dall'offerta acquisita al prot. AIRCA/0029817/2026 del 04/06/2026;

2. sottoscrivere il relativo contratto - bozza allegata - con la ditta affidataria, secondo le condizioni risultanti dagli atti della procedura di affidamento e dalla relativa offerta, dando atto che il termine per l'ultimazione delle lavorazioni è fissato in 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;

3. sottoscrivere la scrittura privata - bozza allegata - tra AIR CAMPANIA S.p.A. e VIGILANZA LA TORRE S.R.L., avente ad oggetto la disciplina dei rapporti economici connessi alla realizzazione dei lavori, prevedendo la compartecipazione ai costi nella misura dell'80% a carico di AIR CAMPANIA S.p.A. e del 20% a carico di VIGILANZA LA TORRE S.R.L., secondo le modalità e alle condizioni previste nella scrittura medesima;

4. sottoscrivere il successivo accordo trilaterale - bozza allegata - tra AIR CAMPANIA S.p.A., VIGILANZA LA TORRE S.R.L. e la ditta EDIL C PITTURAZIONI, volto a disciplinare i rapporti tra le Parti con riferimento all'esecuzione delle opere, alla contabilizzazione dei lavori, alla gestione dei SAL, alle modalità di fatturazione e pagamento, alle eventuali varianti, alle garanzie, alle responsabilità e agli ulteriori aspetti tecnici, amministrativi e contrattuali connessi all'esecuzione dell'intervento, nel rispetto della ripartizione economica dell'80%/20% concordata tra AIR CAMPANIA S.p.A. e VIGILANZA LA TORRE S.R.L.;

5. sottoscrivere, all'esito dell'ultimazione degli interventi di adeguamento e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare, il contratto di locazione - bozza allegata - dell'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 42, particella 588, subalterno 45, unitamente a n. 4 (quattro) posti auto, in favore di VIGILANZA LA TORRE S.R.L., in coerenza con le valutazioni effettuate e con il parere favorevole espresso da SOGEPRIM REAL ESTATE S.r.l. nell'ambito delle attività di consulenza previste dal contratto di gestione del Terminal Bus di Avellino, prevedendo:
   - un canone annuo di locazione pari a € 4.800,00 oltre IVA;
   - oneri di gestione annui pari a € 5.214,00 oltre IVA;
   - il potenziamento del servizio di vigilanza, con incremento della presenza di personale e l'esecuzione di almeno n. 4 ronde giornaliere aggiuntive rispetto al servizio attualmente svolto;
   - che l'efficacia e/o operatività del rapporto locativo e la conseguente immissione in possesso del Conduttore siano subordinate all'ultimazione dei lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione dell'unità immobiliare;
6. trasmettere il presente provvedimento alla Direzione Affari Generali e Societari per la predisposizione di apposito addendum contrattuale per il potenziamento del servizio di vigilanza e agli uffici competenti per gli adempimenti consequenziali.

La Direzione Generale
Antonio Accongia