



COMUNE DI PRAIANO

Antica Plagianum

Settore Lavori Pubblici

ATTO DI DETERMINAZIONE

COPIA

N° Progr. Serv. 82	Data di assunzione 19/05/2026	N° Progr. Gen. 278 del 19/05/2026
--------------------	-------------------------------	-----------------------------------

OGGETTO:	AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI TRE LOCALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PRAIANO, AD USO NON ABITATIVO, SITI IN PRAIANO LOCALITÀ "LA PRAIA" - "VIA UMBERTO I-PIANO TERRA DELLA CASA COMUNALE" – LA GAVITELLA (secondo il criterio - di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 – delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta) . Approvazione atti di gara
-----------------	---

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici

Nella qualità di incaricata quale Responsabile del settore Lavori Pubblici ex art.107 D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, in forza del Decreto Sindacale n. 07 del 22.04.2025, legittimata, pertanto, ad emanare il presente provvedimento, non sussistendo, altresì, salve situazioni di cui allo stato non vi è conoscenza, cause di incompatibilità e/o conflitto di interesse previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione.

Premesso che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 02.02.2026 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – annualità 2026 – 2028" con il quale, nell'Allegato B, sono stati individuati tra gli altri i seguenti due immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente suscettibili di valorizzazione a mezzo di locazione:

- a) locale commerciale contraddistinto nel NCEU del Comune di Praiano al foglio 6 – p.lla 262 ed ubicato in località "La Praia";
- b) locale commerciale contraddistinto nel NCEU del Comune di Praiano al foglio 4 – p.lla 424 sub. 9 ubicato in via Umberto I;

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 07.05.2025 è stato dato atto di indirizzo a questo Responsabile di provvedere alla locazione in via sperimentale del locale di proprietà comunale presente in località "La Gavitella" al fine di garantire il servizio igienico pubblico ai fruitori della spiaggia e alla cittadinanza in generale;

Considerato che la locazione in via sperimentale del locale di proprietà comunale presente nei pressi della spiaggia "La Gavitella" ha dato esito positivo raggiungendo gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione comunale;

Atteso che questo Settore ha effettuato la valutazione del più probabile valore di locazione degli immobili sopra elencati utilizzando i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di cui di seguito si riporta il risultato di interrogazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: PRAIANO (G976)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO PRAIANO - VETTICA MAGGIORE - FASCIA COSTIERA

Codice zona: B1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2800	3800	L	13,5	17,1	L
Stampa							Legenda

Datto atto della seguente stima del più probabile valore di locazione effettuata dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici, ing. Monica Coppola, come di seguito riportato.

lotto 1) locale commerciale località "La Praia"

Il locale da concedere in locazione è costituito dall'immobile di proprietà comunale identificato nel NCEU del Comune di Praiano al foglio 2 – p.la 262 – sub 7 – cat. C1 rappresentato nell'elaborato grafico allegato al presente avviso. L'immobile prospiciente via Marina di Praia è costituito da due ambienti attualmente non comunicanti e da un gruppo servizi igienici per i quali il locatario dovrà garantire la fruizione pubblica ed assicurare la pulizia e la guardiana ed inoltre dovrà provvedere a propria cura e spese a realizzare un accesso dall'esterno per renderlo fruibile direttamente senza il passaggio obbligato all'interno del locale.

La superficie utile è pari a mq 74, mentre la totale è pari a mq 114, come è possibile evincere dalla planimetria catastale allegata. Il canone di locazione unitario da porre a base d'asta è stato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Per la presente stima viene utilizzato il valore di locazione di 17,10 €/mq da applicarsi sulla superficie lorda.

Ne discende che il più probabile valore di locazione per l'immobile di proprietà comunale in oggetto con destinazione commerciale è il seguente:

(17,10 €/mq x 114 mq = € **1.949,40**).

Sono, inoltre, a carico del locatario i costi per le funzioni di custodia e pulizia dei bagni che dovranno essere resi disponibili all'utenza della spiaggia nei seguenti periodi ed orari minimi:

tutti i giorni nel periodo 1 aprile – 31 ottobre di ogni anno e negli orari 8:00 – 23:00

Nel periodo e negli orari di apertura dovrà essere garantita una pulizia costante con almeno 6 passaggi giornalieri durante i quali dovrà essere effettuata la pulizia e la sostituzione/integrazione dei materiali di consumo. (carta igienica/sapone).

I servizi igienici potranno essere anche utilizzati ai fini dell'attività da espletare nel locale, ma in tal caso

andranno ridistribuiti a cura e spese del locatario e previa autorizzazione da parte di questo Ente. In ogni caso per l'utenza dovrà essere sempre garantito il servizio igienico per disabili.

Sul canone a base d'asta pari ad € 1.949,40 come sopra calcolato andrà formulata un'offerta economica pari o in aumento al fine dell'aggiudicazione dell'immobile per il quale si concorre con esclusione delle offerte a ribasso; l'effettivo canone di locazione sarà quello risultante dall'esito della procedura di gara e dovrà essere corrisposto mensilmente a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno di locazione, nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni in aumento accertate dall'ISTAT sull'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). Nel caso in cui la variazione ISTAT registri valore percentuale negativo, l'adeguamento non verrà applicato e il canone resterà invariato.

Il locatario sarà tenuto, inoltre, a volturare le utenze del servizio idrico e dell'energia elettrica a suo nome e conto per il periodo della locazione ovvero di 6(sei) + 6 (sei) anni.

lotto 2) locale commerciale – BAR con chiusura annuale non superiore a 2 mesi (gennaio – febbraio) ubicato via Umberto I - piano terra della Casa Comunale

Il locale da concedere in locazione è censito nel NCEU del Comune di Praiano al foglio 4 – p.lla 424 – sub 9 – cat. C1 ed è nello stato di cui alla planimetria catastale allegata al presente avviso. L'immobile è ubicato in via Umberto I ed occupa porzione del piano terra della Casa Comunale ed è costituito da un ambiente principale, un servizio igienico ed una zona deposito, in merito a tale ambiente il locatario dovrà provvedere a propria cura e spese a collegarlo internamente al locale principale mediante realizzazione di un accesso nella zona attualmente adibita a servizio igienico. Sarà cura del locatario effettuare la ridistribuzione degli spazi previa predisposizione di progetto soggetto ad autorizzazione da parte di questo ufficio.

La superficie utile è pari a mq 52, mentre la superficie totale è pari a mq 84, come è possibile evincere dalla planimetria catastale allegata. Il canone di locazione unitario da porre a base d'asta è stato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Per la presente stima viene utilizzato il valore di locazione di 17,10 €/mq da applicarsi sulla superficie lorda.

Ne discende che il più probabile valore di locazione per l'immobile di proprietà comunale in oggetto con destinazione commerciale è il seguente:

(17,10 €/mq x 84 mq = € **1.436,40**).

Nell'immobile in questione si potranno esercitare le attività di cui ai seguenti codici ATECO: 56.30.00 e 56.10.11.

In ogni caso la chiusura annuale dell'attività che si andrà a svolgere non potrà superare i mesi 2 (due).

Il locatario sarà tenuto, inoltre, ad eseguire a propria cura e spese tutti i lavori necessari a rendere il locale indipendente da punto di vista impiantistico rispetto alla confinante palestra e a richiedere le utenze del servizio idrico, dell'energia elettrica e del gas a suo nome e conto per il periodo della locazione ovvero di 6(sei) + 6 (sei) anni.

lotto 3) immobile di proprietà comunale ubicato in località "La Gavitella"

Il locale da concedere in locazione è stato realizzato dal Comune di Praiano nell'anno 2004 come risulta dal certificato di regolare esecuzione approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 184 del 06.07.2004.

L'immobile non risulta accatastato, tuttavia essendo stato realizzato quale opera pubblica la sua

destinazione è stabilita dal progetto approvato dalla Giunta comunale. Esso nasce, infatti, come bagno pubblico a servizio della spiaggia "La Gavitella" e in considerazione dei costi necessari per garantirne la pulizia e la guardiania sono da sempre stati concessi in comodato d'uso gratuito a chi ne facesse richiesta. In conseguenza della Deliberazione n. 109/2022 della Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per il Veneto, che precisa che non vi sono più margini di dubbio "sul fatto che lo scopo del patrimonio disponibile è generalmente quello di produrre reddito e, di conseguenza, la concessione in uso gratuito di un immobile pubblico costituisce, in via generale, un utilizzo non coerente con le finalità del bene, poiché non reca alcuna entrata all'Ente. Inoltre, posto che L'Ente è tenuto ad improntare la gestione del proprio patrimonio a criteri di economicità e trasparenza, l'uso gratuito, in assenza di presupposti di legge, concretizzerebbe una ipotesi di depauperamento delle ricchezze della collettività amministrata in violazione del principio di buona amministrazione", l'amministrazione ha ritenuto di provvedere ad assicurare il servizio dei bagni pubblici in località "La Gavitella" a mezzo di un contratto di locazione da stipularsi a seguito di un bando a evidenza pubblica diretto principalmente, ma non esclusivamente, agli esercenti attività di somministrazione cibi e bevande oltre che attività connesse alla balneazione in località "Gavitella". In tal senso si è provveduto in via sperimentale per l'anno 2025 in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 7.5.2025. Avendo avuto una risposta positiva all'avviso pubblico ed una risoluzione della problematica relativa a garantire i bagni pubblici nell'unica spiaggia ricadente interamente nel Comune di Praiano e fruibile da terra, si procede anche per l'anno 2026 con le medesime modalità.

La superficie utile è pari a mq 15, mentre la superficie totale è pari a mq 24,90 come è possibile evincere dalla planimetria catastale allegata. Il canone di locazione unitario da porre a base d'asta è stato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Per la presente stima viene utilizzato il valore di locazione di 17,10 €/mq da applicarsi sulla superficie lorda.

Ne discende che il più probabile valore di locazione per l'immobile di proprietà comunale in oggetto con destinazione commerciale è il seguente:

(17,10 €/mq x 24,90 mq = € 425,79).

La destinazione dell'immobile dovrà essere mantenuta quale servizio igienico da fruirsi gratuitamente da parte dell'utenza della spiaggia e solo per una delle n. 3 celle presenti potrà essere utilizzata quale deposito.

Il locatario sarà tenuto, inoltre, ad eseguire a propria cura e spese i lavori di manutenzione ordinaria necessaria a garantire il decoro e la sicurezza dell'immobile. Si dovrà in particolare sostituire il piano di appoggio del lavabo, effettuare una pulizia approfondita delle fughe della pavimentazione, mantenere la porta di accesso e le porte interne, tinteggiare l'intero locale. A carico del locatario sono inoltre le spese per le utenze che andranno rimborsate al Comune di Praiano per tutto il periodo della locazione ovvero di 6(sei) mesi.

Sono, inoltre, a carico del locatario i costi per le funzioni di custodia e pulizia dei bagni che dovranno essere resi disponibili all'utenza della spiaggia nei seguenti periodi ed orari minimi:

tutti i giorni nel periodo di locazione e negli orari 8:00 – 23:00

Nel periodo e negli orari di apertura dovrà essere garantita una pulizia costante con almeno 6 passaggi giornalieri durante i quali dovrà essere effettuata la pulizia e la sostituzione/integrazione dei materiali di consumo. (carta igienica/sapone).

L'importo da porre a base d'asta per tutto quanto sopra è stato stabilito in € 425,79.

Ritenuto:

- di dover procedere alla pubblicazione di un Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione dei summenzionati locali (secondo il criterio – di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 – delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta);

- che, con successivo atto, alla scadenza del termine fissato nell'Avviso, qualora siano state presentate domande di partecipazione alla procedura, occorrerà procedere alla nomina di un'apposita Commissione per la selezione pubblica per l'assegnazione in locazione dei beni di cui trattasi;

Precisato che l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto dei requisiti di regolarità e correttezza dell'attività amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000 come modificato e integrato dal D.L. 174/2012, convertito in Legge 213/2012;

Verificato che l'istruttoria necessaria ai fini dell'adozione è stata espletata, anche ai fini della preventiva verifica della esistenza di conflitto di interesse, ex L. 190/2012 dalla stessa responsabile che adotta il seguente provvedimento;

Attestato che ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90, introdotto dall'art. 1, c. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 integrato e modificato dal D.P.R. n. 81 del 13 giugno 2023, e dei relativi articoli del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Praiano, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse, tali da impedire l'adozione del presente provvedimento.

Attestato altresì che il presente documento non contiene dati personali.

Visti:

- La Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23.12.2016 è stato approvato il nuovo Regolamento di Contabilità;

- La Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2026 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione;

- La Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20.02.2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;

- Il D.Lgs. n. 267/2000;

- Il D.Lgs. 118/2011 e successive modificazioni;

- Lo statuto comunale;

- Il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

- Il regolamento comunale sui controlli interni;

- La L. 241/1990;

- La deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 20.02.2026 con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028;

- Il Regio Decreto n. 827 del 23.5.1924;

DETERMINA

1. **Di approvare** la premessa che precede, in quanto parte integrante del presente provvedimento;

2. **Di approvare** l'Avviso Pubblico, allegato alla presente determinazione e che ne costituisce parte integrante, PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI TRE LOCALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PRAIANO, AD USO NON ABITATIVO, SITI IN PRAIANO LOCALITÀ "LA PRAIA" - "VIA UMBERTO I-PIANO TERRA DELLA CASA COMUNALE" – LA GAVITELLA (secondo il criterio - di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.5.1924 – delle offerte segrete pari o in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta) ed i relativi allegati, anch'essi costituenti parte integrante del presente atto, di seguito riportati:

- ALL. 1 - Avviso Pubblico;

- ALL. 2 - Istanza di partecipazione e dichiarazioni – Modello A;
 - ALL. 3 – Offerta economica – Modello B;
 - ALL. 4 – Attestazione di avvenuto sopralluogo – Modello C;
3. **Di stabilire che** tutte le proposte dovranno pervenire al Comune di Praiano entro e non oltre le 12:00 del 01 giugno 2026;
 4. **Di dare** la massima diffusione all'Avviso, anche mediante pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Praiano all'indirizzo web <http://www.comune.praiano.sa.it>;
 5. **Di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
 6. **Di dare atto** ai sensi dell'art. 6bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del responsabile del presente procedimento;
 7. **Di impegnarsi**, ai sensi dell'art. 20 del d.lgs. 36/2023, affinché tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto siano pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, nella sezione “**Amministrazione trasparente**”, con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33;
 8. **Di dare atto** che il presente provvedimento ha efficacia immediata al momento dell'acquisizione dell'attestazione di copertura finanziaria resa ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.lgs. 267/00 e sarà affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni ai soli fini della generale conoscenza.

Il Responsabile Settore Lavori Pubblici
F.to Ing. Monica Coppola

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare.

Esprime parere: **Favorevole**

Praiano, lì **19/05/2026**

Il Responsabile Settore Lavori Pubblici
F.to Ing. Monica Coppola

N. 481 REGISTRO ALBO PRETORIO

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio Online di questo Ente ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, per 15 giorni consecutivi.

Dal **19/05/2026** al **03/06/2026**

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici
F.to Ing. Monica Coppola