



COMUNE DI SANT'ARSENIO

PROVINCIA DI SALERNO

Piazza Domenico Pica, 1 - tel.0975/398033 Fax/398214

pec: protocollo.@pec.comune.santarsenio.sa.it

Prot. 9832

del 18 novembre 2025

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE PER ANNI SEI DEGLI IMMOBILI COMUNALI, CONTRADDISTINTI DALLE UMI 196 E 196 BIS, UBICATI NEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO – BORGO SERRONE DA DESTINARE PER FINALITA' TURISTICO-RICETTIVE. LETTERA DI INVITO

Premessa

Questo Comune con determina n. 103 del 11.11.2025 (R, G. 599 del 11.11.2025) ha preso atto che la procedura aperta relativa all'affidamento in locazione in oggetto e di cui alla lettera di invito 07.10.2025 prot. 0008518 è andata deserta;

nella determina si è dato atto di voler attivare nuova procedura, per rendere fruibili gli immobili comunali in questione ed evitare danneggiamenti degli stessi da parte di ignoti, per il non utilizzo;

ne scaturisce la necessità di dover modificare alcuni aspetti, riducendo il canone di locazione ed intervenendo in modo compatibili con la destinazione richiesta degli immobili per finalità turistico-ricettive sui requisiti;

Ciò premesso

Si intende concedere in locazione e per un periodo di anni sei, rinnovabili ai sensi della L.392/1978 art. 28 per lo stesso periodo, gli immobili comunali in oggetto, insistenti sulle particelle catastali 2085 e 2083 del foglio 7, la cui consistenza risulta di seguito riportata:

Immobile "UMI 196" (particella 2085 al foglio 7)

1. "Piano Terra" locali destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, cucina ristorante, servizi (spogliatoi e bagni), centrale termica per circa mq 47,00.;
2. "Piano Primo": locali e destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, sale ristorazione, ufficio e bagni per circa mq 96,00; due unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per mq 54,00, distinte in tre camere con ingresso e servizi - ***posti letto n.5***;
3. "Piano Secondo": quattro unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per complessivi mq 115,00 circa, distinte in quattro camere, soggiorno, ingresso e servizi- ***posti letto n.5***;
4. 01"Piano Terzo" soffitto suddiviso in 7 ambienti ed accessibile a mezzo di botola.

Immobile “UMI 196/bis” (particella 2083 al foglio 7)

5. “Piano Terra”: mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 32,00 circa- *posti letto n.2*,
6. “Piano Primo” : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 37,00 circa *posti letto n.2*,
1. “Piano Secondo” soffitto, accessibile a mezzo di botola.

con vincolo di destinazione per albergo diffuso, ovvero attività turistica ricettiva con ristorazione e degustazione di prodotti gastronomici di piatti tipici locali, secondo gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 6 del 04.01.2024.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Al momento della presentazione dell'istanza il soggetto dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti di cui all'art.100 del D.Lgs 36/2023 smi):

- a) idoneità professionale;
- b) capacità tecniche e professionali.

In ordine al punto a) si evidenzia che la locazione degli immobili è finalizzata ad utilizzare la struttura per albergo diffuso, ovvero attività turistica ricettiva con ristorazione e degustazione di prodotti gastronomici di piatti tipici locali, secondo gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 6 del 04.01.2024, per cui agli Operatori Economici interessati è richiesto l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per Servizi di alloggio di alberghi e simili – Codice ATECO 55.10.00 (codice principale per alberghi, hotel, resort e altre strutture che offrono alloggio e includono anche servizi di ristorazione). All'operatore economico di altro Stato membro non residente in Italia è richiesto di dichiarare ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al [decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445](#), di essere iscritto in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'[allegato II.11](#) del Codice dei Contratti.

in ordine al punto b) si richiede il possesso di idoneo requisito nel settore turistico ricettiva e con comprovata e documentata esperienza;

Il costo della locazione degli immobili come da valutazione effettuata da questo ufficio con nota del 4.07.2025, è pari ad €. 2.165,00 mensile e, per avviare e la tipologia di attività viene ridotto nel modo che segue:

- 70% per i primi due anni dalla stipula del contratto, ovvero ad €.649,50;
 - 65% per gli anni successivi a due e fino al quarto anno, ovvero ad €.757,75;
 - 60% per gli anni successivi al quarto e fino al sesto anno, ovvero ad €.866,00;
- al rinnovo del contratto per gli ulteriori sei anni si applicheranno le seguenti riduzioni:
- 50% per gli anni successivi al sesto e fino all'ottavo, ovvero pari ad €.1.082,50;
 - 45% per gli anni successivi all'ottavo e fino al decimo, ovvero pari ad €.1.190,75;
 - 40% per gli anni successivi al decimo e fino al dodicesimo, ovvero pari ad €.1.299,00;

Sul canone mensile di **€. 2.165,00**, soggetto ad eventuale revisione ai sensi dell'art.32 della Legge 392/1978 e sul quale vanno applicate le riduzioni come sopra specificate, gli operatori economici presentano offerte in rialzo.

Tanto Premesso

Gli operatori economici interessati presentano nei modi e termini indicati nel bando/disciplinare di gara la propria manifestazione di interesse corredata dalla documentazione in essa richiamata.

Sant' Arsenio 18 novembre 2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TRASVERSALE TECNICO AMMINISTRATIVA

F.to Donato PICA