



COMUNE DI MONTEU DA PO

(Antica Città Romana di "Industria")

PROVINCIA DI TORINO
Via Municipio n. 3 – C.A.P. 10020 – Tel. 0119187813 – Fax 0119187128

DETERMINAZIONE SERVIZIO TECNICO N. 41 DEL 29/06/2026

OGGETTO:

Approvazione avviso pubblico permanente e modulo di domanda per la locazione dell'alloggio comunale ad uso abitativo sito in C.so Industria n. 40, piano secondo – Lotto 1. Verifica della congruità del canone mensile posto a base della procedura.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Premesso che con Decreto del Sindaco n. 2 del 12 gennaio 2026 il sottoscritto è stato nominato Responsabile del SERVIZIO TECNICO;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale numero 32 del 19 dicembre 2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2026/2028;

Premesso che il Comune di Monteu da Po è proprietario dell'immobile ad uso abitativo sito nell'edificio comunale di C.so Industria n. 40, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 179, subalterno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 258,23, superficie catastale totale pari a mq 96,00 e superficie catastale totale escluse aree scoperte pari a mq 96,00;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 27 dell'11/05/2026, avente ad oggetto "Atto di indirizzo per la valorizzazione mediante locazione di immobili comunali ad uso abitativo siti in C.so Industria n. 40 e P.zza F.lli Bandiera n. 7. Approvazione indirizzi per l'indizione di avviso pubblico permanente con procedura comparativa e fase competitiva di rilancio";

Dato atto che, con la suddetta deliberazione, la Giunta Comunale ha stabilito che gli immobili comunali ivi individuati non risultano, allo stato, necessari per immediate esigenze istituzionali, organizzative, operative o funzionali dell'Ente e ha demandato al Responsabile del Servizio competente l'adozione degli atti necessari per l'indizione della procedura pubblica di locazione;

Dato atto che, in particolare, per l'immobile sito in C.so Industria n. 40, piano secondo, la deliberazione di Giunta Comunale ha previsto preferibilmente la stipula di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, nonché l'indizione di un avviso pubblico aperto alla presentazione delle offerte, con procedura comparativa e fase competitiva di rilancio;

Dato atto che la procedura è finalizzata alla valorizzazione del patrimonio disponibile comunale, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione e adeguato confronto concorrenziale;

Ritenuto necessario procedere all'approvazione dell'avviso pubblico permanente per la locazione dell'alloggio comunale ad uso abitativo sito in C.so Industria n. 40, piano secondo – Lotto 1, nonché del relativo modulo di domanda di partecipazione e offerta economica;

Considerato che la deliberazione della Giunta Comunale n. 27/2026 prevede che il canone mensile posto a base della procedura sia determinato previa verifica di congruità da effettuarsi mediante relazione da parte del competente ufficio, anche tenendo conto dei valori OMI e degli altri elementi estimativi disponibili;

Vista la consultazione delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, anno 2025 – semestre 2, relativa al Comune di Monteu da Po (F651), fascia centrale, zona B1 – intero territorio comunale, destinazione residenziale, tipologia "Abitazioni di tipo economico", stato conservativo "normale", dalla quale risultano valori di locazione compresi tra euro 2,50/mq/mese ed euro 3,70/mq/mese;

Ritenuto di assumere, ai fini della presente verifica, il valore medio OMI per le abitazioni di tipo economico, pari a euro 3,10/mq/mese, ottenuto dalla media aritmetica tra il valore minimo e il valore massimo di locazione;

Dato atto che dalla visura catastale dell'immobile risulta una superficie catastale totale pari a mq 96,00 e che la medesima superficie risulta anche quale totale escluse aree scoperte;

Il calcolo di congruità risulta il seguente:

Parametro	Valore
Valore OMI locazione minimo - abitazioni di tipo economico	euro 2,50/mq/mese
Valore OMI locazione massimo - abitazioni di tipo economico	euro 3,70/mq/mese
Valore OMI medio assunto a riferimento	$(2,50 + 3,70) / 2 =$ euro 3,10/mq/mese
Superficie catastale considerata	mq 96,00
Canone mensile teorico su valore OMI medio	$96,00 \times 3,10 =$ euro 297,60/mese
Canone mensile posto a base della procedura	euro 300,00/mese
Scostamento rispetto al valore medio OMI	+ euro 2,40/mese
Canone annuo teorico su valore OMI medio	euro 3.571,20/anno
Canone annuo corrispondente alla base della procedura	euro 3.600,00/anno

Dalla verifica effettuata risulta che il canone mensile di euro 300,00 posto a base della procedura è sostanzialmente allineato e lievemente superiore al valore medio OMI calcolato per la tipologia "abitazioni di tipo economico", applicato alla superficie catastale dell'immobile. Pertanto, il valore locativo posto a base della procedura è ritenuto congruo, anche in considerazione della successiva fase competitiva che consente la presentazione di offerte in aumento.

Determinazione a contrattare

Ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si individuano i seguenti elementi essenziali:

- fine del contratto: valorizzare il patrimonio disponibile comunale mediante locazione ad uso abitativo dell'alloggio sito in C.so Industria n. 40, piano secondo, conseguendo un'entrata patrimoniale ed evitando l'inutilizzo del bene.
- oggetto del contratto: locazione dell'alloggio comunale sito in C.so Industria n. 40, piano secondo – Lotto 1, per uso esclusivo di civile abitazione del conduttore e delle persone conviventi dichiarate.
- forma del contratto: contratto di locazione in forma scritta, soggetto a registrazione nei modi e termini di legge.
- clausole essenziali: quelle contenute nell'avviso pubblico permanente approvato con il presente atto e nel successivo contratto di locazione.
- modalità di scelta del contraente: avviso pubblico permanente, aperto alla presentazione delle offerte sino all'aggiudicazione e comunque non oltre 12 mesi dalla pubblicazione, con procedura comparativa, pubblicazione della prima offerta valida, termine di 15 giorni per offerte migliorative e successiva fase competitiva di rilancio con aumenti minimi di euro 20,00 mensili.

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in materia di funzioni e responsabilità della dirigenza e dei responsabili dei servizi;

Visto l'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in materia di determinazioni a contrattare e relative procedure;

Visto il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440;

Visto il R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

Visto il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, con particolare riferimento ai principi generali applicabili ai contratti attivi, nei limiti di compatibilità;

Vista la Legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di locazioni abitative;

Visto il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

Visto il Regolamento UE 2016/679;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il vigente regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto il vigente regolamento comunale di contabilità;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e che l'eventuale entrata derivante dalla locazione sarà accertata con successivo provvedimento, a seguito dell'aggiudicazione e della stipula del contratto;

Accertata la propria competenza all'adozione del presente provvedimento;

Attestata l'insussistenza, in capo al sottoscritto Responsabile, di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del vigente Codice di comportamento;

DETERMINA

- 1) Di richiamare integralmente le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, l'avviso pubblico permanente per la locazione dell'alloggio comunale ad uso abitativo sito in C.so Industria n. 40, piano secondo – Lotto 1, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.
- 3) Di approvare il modulo di domanda di partecipazione e offerta economica, contenente anche le dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti di partecipazione, allegato all'avviso pubblico e al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.
- 4) Di stabilire che il canone mensile posto a base della procedura è pari a euro 300,00 mensili, dando atto che tale importo è ritenuto congruo in base alla verifica effettuata mediante applicazione del valore medio OMI per le abitazioni di tipo economico alla superficie catastale dell'immobile, come dettagliato in premessa.
- 5) Di dare atto che l'avviso pubblico resterà aperto alla presentazione delle offerte sino all'aggiudicazione dell'immobile e comunque non oltre 12 mesi dalla data di pubblicazione, salvo proroga, rinnovo, sospensione o revoca motivata mediante apposito provvedimento.
- 6) Di dare atto che la procedura si svolgerà secondo le modalità previste nell'avviso pubblico, con prima offerta valida, pubblicazione dell'avviso di ricezione, termine di 15 giorni consecutivi per eventuali offerte migliorative e successiva fase competitiva di rilancio con termini di 5 giorni e rilancio minimo di euro 20,00 mensili.
- 7) Di stabilire che la locazione sarà perfezionata solo a seguito dell'aggiudicazione definitiva, della verifica dei requisiti dichiarati, del versamento del deposito cauzionale e della sottoscrizione del contratto di locazione.

- 8) Di dare atto che l'aggiudicazione non equivale a stipula del contratto e non costituisce diritto alla consegna dell'immobile prima della sottoscrizione del contratto e dell'adempimento di tutti gli obblighi preliminari previsti dall'avviso.
- 9) Di disporre la pubblicazione dell'avviso pubblico e del relativo modulo di domanda all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale del Comune di Monteu da Po, nella sezione dedicata agli avvisi pubblici, per assicurare adeguata pubblicità alla procedura.
- 10) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e che le entrate derivanti dal contratto di locazione saranno accertate con successivo atto, dopo l'aggiudicazione e la stipula del contratto.
- 11) Di attestare la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- 12) Di trasmettere il presente provvedimento al Servizio Finanziario per gli adempimenti di competenza, ove necessari.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

F.to TRICARICO GEOM. Marco

VISTO: non sussistendo impegni di spesa non necessita del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

VISTO: Si attesta che ai sensi dell'art. 153, 5° comma, del D. Lgs. 267/00, la regolarità contabile in ordine alla copertura finanziaria del presente atto relativamente ai seguenti IMPEGNI e/o impegni pluriennali.

Settore	Anno	Intervento	Voce	Capitolo	Articolo	Importo €	Impegno
---------	------	------------	------	----------	----------	-----------	---------

Monteu da Po , lì

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO**

F.to:

E' copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo

lì, _____

Il Segretario Comunale LEOTTA Giovanni Maria

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme all'originale, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 03/07/2026 al 18/07/2026.

Comune di Monteu Da Po, lì

L'incaricato alla pubblicazione
F.to: Cristina Saia