



# COMUNE DI DONORI

Città Metropolitana di Cagliari

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

<b>N. 108</b> <b>Del</b> <b>29-12-2025</b>	<b>AUTORIZZAZIONE ALLA SOCIETA' VAILLANT SERVICE SRL CONDUTTORE DELL'INCUBATORE DI IMPRESA N.3 DISTINTO AL F.30 MAP 1163 SUB 4 DI PROPRIETA COMUNALE ALLA ESECUZIONE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL CONSEGUENTE SCOMPUTO DELLE SPESE PER IL CANONE DI GESTIONE ANNO 2026-2029</b>
--	---

L'anno duemilaventicinque il giorno ventinove del mese di dicembre alle ore 17:30 in Donori nella sede Comunale si è adunata la Giunta Comunale in modalità in videoconferenza per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Sono intervenuti i Signori:

<b>Meloni Maurizio</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Melis Salvatore</b>	<b>Vice Sindaco</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Aresu Luca</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Sedda Stefano</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>
<b>Pantaleo Angela</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente in videoconferenza</b>

e risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Presiede l'adunanza il Sig. Meloni Maurizio, in qualità di Sindaco, dando atto che i partecipanti sono stati individuati con certezza, ognuno dei partecipanti può seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, ai sensi della deliberazione G.C. n. 23 del 31.03.2022.

Partecipa il Segretario Comunale Dessi' Elena il quale provvede alla redazione del presente verbale.

### LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO:**

- che il Comune di Donori è proprietario degli Incubatori d'Impresa siti presso il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) in Loc. Is Arenas, ceduti in locazione ai concessionari attraverso Bando Pubblico come da Regolamento comunale;
- che con Rep. n. 545 in data 28.08.2024 è stato stipulato, tra la Ditta VAILLANT SERVICE di [omissis] rappresentata dal Sig. [omissis], concessionario, e il Comune di Donori in qualità di concedente, il contratto di locazione dell'immobile n. 3 distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Mappale 1163 Sub. 4 di proprietà comunale facente parte dell'incubatore d'impresa, sito nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) - Loc. Is Arenas;

**DATO ATTO** che la suddetta Ditta durante l'anno 2024 ha comunicato di aver eseguito delle Lavorazioni straordinarie presso l'incubatore d'impresa, non comprese nel canone di locazione e necessarie per la fruibilità dell'immobile;

**RICHIAMATO** l'art. 5 del contratto di locazione dell'incubatore n. 3 secondo cui *“l'onere delle spese di manutenzione ordinaria intesa come l'insieme di tutti gli interventi da attuare con continuità temporale al fine di conservare l'unità produttiva nelle migliori condizioni di efficienza e di funzionalità e di garantire l'ottimale utilizzo della struttura e la sicurezza degli utenti”* è in carico al locatario;

**CONSIDERATO** che il concessionario ha redatto e trasmesso al protocollo dell'Ente al n. 681 del 28.01.2025, una relazione sui costi sostenuti relativi alle lavorazioni straordinarie, per un importo totale pari ad € 9.590,83;

**DATO ATTO** che, a seguito dell'istruttoria della suddetta relazione, l'Ufficio Tecnico comunale, a cura del Responsabile del Procedimento Ing. Alessandro Pau ha redatto una perizia agli atti con prot. 10324 del 18/12/2025, con la quale si è stabilita una compensazione prezzi tra i costi sostenuti dalla Ditta e il canone annuale, da cui si deduce che a fronte di un rimborso richiesto di € 9.590,83 I.V.A. inclusa, si riconosce un valore monetario sugli interventi di manutenzione straordinaria in carico al proprietario per € 4.487,40 oltre IVA al 22% per € 987,23 per un complessivo di € 5.474,63;

**CONSIDERATO** che gli importi dei canoni mensili sono di € 300,00 pari ad € 900,00 a trimestre;

**RITENUTO** opportuno consentire la compensazione del credito in parola in parti uguali per le restanti annualità di locazione;

**DATO ATTO** che i trimestri residui intercorrenti da gennaio 2026 e agosto 2029 sono 14;

**DATO ATTO** che la divisione del credito nei trimestri residui è calcolato in  $\text{€ } 5.474,63 : 14 = \text{€ } 391,04$ ;

**CONSIDERATO** che il debito trimestrale residuo è così calcolato:  $\text{€ } 900,00 - \text{€ } 391,04 = \text{€ } 508,96$ ;

**DATO ATTO** che la somma dei canoni negli anni restanti di validità del contratto avente Rep. n. 545/25 dal 2026 al 2029 è pari a € 900,00 per 14 trimestri pertanto ad € 12.600,00;

**DATO ATTO** altresì che, al netto del credito riconosciuto di € 5.474,63, il debito residuo è dato dalla differenza tra i canoni ed il credito e, pertanto,  $\text{€ } 12.600,00 - \text{€ } 5.474,63 = \text{€ } 7.125,37$

**DATO ATTO** che alla luce di quanto premesso, dal 2026 ad agosto 2029:

- il debito previsto è € 12.600,00;
- il credito vantato è € 5.474,63;
- l'importo residuo dovuto è € 7.125,37;

**RITENUTO OPPORTUNO** ridefinire il canone mensile a partire dal secondo anno di locazione secondo lo schema indicato in perizia;

**CONSIDERATO** che la somma pari ad € 7.125,37 verrà incassata sul capitolo di Bilancio 1100.1 codice 3.01.03.02.002 denominato "*Fitti attivi da locazione incubatore*" nelle annualità 2026/2027/2028/2029;

**CONSIDERATO** altresì che la somma di € 5.474,63 coincide con minori spese di manutenzioni sugli edifici pubblici;

**DATO ATTO** pertanto che i minori incassi di € 5.474,63 alla voce capitolo di Bilancio 1100.1 codice 3.01.03.02.002 denominato "*Fitti attivi da locazione incubatore*" sono compensati con altrettante minori spese;

**DATO ATTO** dell'accettazione della perizia da parte del concessionario, agli atti dell'ente con prot. 10421 del 22/12/2025;

**DATO ATTO** che è stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Servizio - Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000;

**RICHIAMATI:**

- il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D. Lgs n. 267/18.8.2000;
- Il Regolamento disciplinante la locazione degli immobili di proprietà comunale facenti parte dell'incubatore d'impresa approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 23.03.2024;

Con votazione unanime espressa in forma palese

**DELIBERA**

**DI PRENDERE ATTO** che gli interventi proposti in relazione dal locatario Ditta VAILLANT SERVICE di *[omissis]* e meglio descritti nella perizia redatta a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, risultano manutenzioni non ordinarie non a carico dello stesso;

**DI DARE ATTO** che, a seguito dell'istruttoria della suddetta relazione, l'Ufficio Tecnico comunale, a cura del Responsabile del Procedimento Ing. Alessandro Pau ha redatto una perizia agli atti con prot. 10324 del 18/12/2025, con la quale si è stabilita una compensazione prezzi tra i costi sostenuti dalla Ditta e il canone annuale, da cui si deduce che a fronte di un rimborso richiesto di € 9.590,83 I.V.A. inclusa, si riconosce un valore monetario sugli interventi di manutenzione straordinaria in carico al proprietario per € 4.487,40 oltre IVA al 22% per € 987,23 per un complessivo di € 5.474,63;

**DI DARE ATTO** che con nota acclarata protocollo dell'Ente al n. 10421 del 22/12/2025 la Ditta ha trasmesso i giustificativi (quietanze) e la perizia redatta dall'Ufficio Tecnico comunale firmata per accettazione del riconoscimento dell'importo di € 5.474,63 per interventi non ordinari effettuati sull'immobile;

**DI DARE ATTO** che al netto del credito riconosciuto di € 5.474,63, il debito residuo è dato dalla differenza tra i canoni ed il credito e, pertanto, € 12.600,00 - € 5.474,63 = € 7.125,37;

**DI APPROVARE** la perizia suddetta dall'Ufficio Tecnico comunale, a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, avente protocollo dell'Ente n. 10324 del 18/12/2025, con la quale si è stabilita una compensazione prezzi tra i costi sostenuti dalla Ditta e il canone annuale;

**DI DARE ATTO** che la somma pari ad € 7.125,37 verrà incassata sul capitolo di Bilancio 1100.1 codice 3.01.03.02.002 denominato "*Fitti attivi da locazione incubatore*" nelle annualità 2026/2027/2028/2029;

**DI DARE ATTO** che i minori incassi di € 5.474,63 alla voce capitolo di Bilancio 1100.1 codice 3.01.03.02.002 denominato "*Fitti attivi da locazione incubatore*" sono compensati con minori spese di eguale importo;

**DI DARE ATTO** che è stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Servizio - Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000;

Con successiva votazione espressa in forma palese all'unanimità

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D. Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000**

Parere Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

23-12-2025

**IL RESPONSABILE  
DELL'AREA TECNICA**  
Ing. Stefano Monni

Parere Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

29-12-2025

**IL RESPONSABILE  
DELL'AREA FINANZIARIA**  
Cinzia Cardia

Il presente processo verbale viene sottoscritto come segue:

**IL Sindaco**  
Maurizio Meloni

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dessi' Elena

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dessi' Elena

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).*