



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 25/2026 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 12/02/2026

Oggetto: INDIRIZZI IN ORDINE ALLA PRETESA DI COOP LOMBARDIA SOC. COOP. RELATIVA A PRESUNTI RIADDEBITI DI SPESE DI GESTIONE/MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO SITO IN VIA MARCONI E AVVIO ISTRUTTORIA PER LA RICOSTRUZIONE DEI TITOLI E LA RIDEFINIZIONE DEI RAPPORTI.

L'anno 2026 addì 12 del mese di 02 alle ore 10:00 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

CANNITO NADIA	SINDACO	Presente
CROCI MARIA	VICE SINDACO	Presente
BARONI GIANLUIGI	ASSESSORE	Presente
BATTAINI ANGELO	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Presente in videoconferenza

Assenti: 0,

Partecipa il VICE SEGRETARIO CAFASSO ANTONIO.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra CANNITO NADIA in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Su relazione dell'Assessore BATTAINI ANGELO.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che nell'ambito del Piano Particolareggiato "Malnate 2000" e delle relative convenzioni urbanistiche, sono state previste aree e opere destinate a standards (viabilità, verde e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico), con cessione ovvero asservimento gratuito ad uso pubblico perpetuo;
- che la convenzione urbanistica stipulata in data 18.06.1992 (rep. n. 38493/3245, Notaio dott. Tommaso Bortoluzzi) disciplina i rapporti con il soggetto attuatore e contempla la realizzazione e la successiva consegna al Comune delle opere di urbanizzazione e degli spazi destinati a standards, nonché l'eventuale assoggettamento a servitù d'uso pubblico perpetuo nei casi di interferenza con opere private nel sottosuolo;
- che la convenzione ricognitiva/riepilogativa stipulata in data 08.01.2002 (rep. n. 88423) prevede espressamente che, per ogni area in cessione e/o in asservimento gratuiti e per ogni opera di urbanizzazione positivamente collaudata, debba essere effettuata la formale consegna al Comune, da farsi constare in apposito verbale, e che fino al momento della consegna ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria rimanga a carico del soggetto attuatore;
- che la medesima convenzione ricognitiva individua, per quanto di interesse, la localizzazione di spazi destinati a parcheggio pubblico/di uso pubblico al 2° piano interrato del Lotto 8 e la necessità di concordare apposita disciplina di gestione ed utilizzo degli spazi asserviti;
- che l'art. 10 della convenzione ricognitiva dispone che l'esercizio delle servitù d'uso pubblico debba essere disciplinato con apposito atto convenzionale, da stipularsi entro 6 (sei) mesi dalla data di consegna delle aree al Comune;

RICHIAMATO il documento denominato "Regolamento di utilizzo del parcheggio interrato sito in Via Marconi", sottoscritto in data 26.11.2003 tra COOP Lombardia Soc. Coop. e Comune di Malnate, recante una disciplina di apertura/chiusura, utilizzo e taluni profili di riparto di spese di gestione/manutenzione ordinaria riferite a parti comuni e servizi del compendio;

DATO ATTO:

- che COOP Lombardia Soc. Coop. ha emesso nei confronti del Comune la fattura elettronica del 29.12.2025, avente ad oggetto il preteso "riaddebito 50% costi parcheggio" per gli anni 2016-2024 di notevole importo;
- che la pretesa risulta riferita a un prospetto riepilogativo di costi sostenuti dal 2014 ad oggi, con applicazione di una percentuale di riparto al 50%, senza allegazione dei documenti giustificativi e delle quietanze;
- che con nota prot. n. 2026/813 del 12.01.2026 l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio - Lavori Pubblici ha formalmente respinto la fattura, richiedendo la trasmissione di idonea documentazione contabile e tecnica (fatture fornitori, quietanze e rendicontazione analitica) ai fini di qualunque valutazione;
- che è stata predisposta nota di contestazione integrale e diffida (prot. n. 3267 del 11.02.2026), con eccezione, tra l'altro, della carenza di titolo certo, dell'onere della prova in capo al creditore e della prescrizione delle eventuali pretese riferite ad annualità risalenti;

CONSIDERATO che:

- che l'Ente è tenuto al rispetto dei principi di legalità, correttezza contabile e sana gestione finanziaria, e non può procedere a pagamenti in assenza di un titolo certo e della necessaria istruttoria di legittimità, congruità e imputazione delle singole poste;
- che la fatturazione cumulativa di annualità pregresse, non previamente rendicontate e comunicate anno per anno, impone la ricostruzione puntuale dei titoli, delle consegne e dei



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

perimetri di competenza manutentiva, anche al fine di definire in modo trasparente e verificabile i rapporti per il futuro;

- che permane l'interesse pubblico a garantire la fruibilità e la sicurezza degli spazi ad uso pubblico asserviti, nonché a ricondurre i rapporti con il soggetto privato a un quadro coerente con i titoli urbanistici e con la disciplina dell'uso pubblico;

RITENUTO:

- di impartire indirizzi agli uffici competenti affinché: (i) proseguano l'azione di contestazione/rigetto della pretesa in assenza di idonei presupposti; (ii) completino un'istruttoria organica sui titoli e sulle consegne; (iii) valutino la predisposizione di un atto convenzionale/accordo aggiornato per la disciplina della gestione e dei costi per il futuro, coerente con le convenzioni urbanistiche e con i principi di trasparenza e verificabilità;
- di riservare a successivi atti dell'organo competente ogni eventuale determinazione in ordine a transazioni, riconoscimenti contabili, contenziosi e/o ridefinizioni di assetto, all'esito dell'istruttoria e previa acquisizione dei pareri necessari;

VISTI:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), con particolare riferimento agli artt. 48, 49, 134, 183, 191 e 194;
- il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e i principi contabili applicati agli enti locali;
- gli artt. 1175, 1375 e 2697 del codice civile (correttezza e buona fede nell'esecuzione, onere della prova);

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, allegati al presente atto;

CON votazione unanime favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) **DI RICHIAMARE** integralmente le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) **DI DARE MANDATO** all'Area Pianificazione e Gestione del Territorio di completare un'istruttoria organica finalizzata a:
 - a) acquisire e verificare i titoli convenzionali e gli eventuali atti successivi rilevanti;
 - b) accertare l'esistenza, la data e il contenuto di eventuali verbali di consegna/presa in carico e il perimetro delle aree, opere e impianti consegnati;
 - c) ricostruire, per categorie omogenee, la disciplina di competenza e riparto delle spese (ordinaria/straordinaria, parti comuni, spazi asserviti in superficie, impianti e servizi di uso esclusivo, utenze energetiche) alla luce dei titoli urbanistici e dell'eventuale documento del 2003;
 - d) verificare, per ciascuna voce richiesta da COOP, la sussistenza di titolo, necessità, congruità, imputabilità, periodo e prescrizione;
 - e) predisporre una relazione conclusiva con proposte operative (rigetto, rinegoziazione, contenzioso, eventuale transazione), e con stima degli impatti economici e contabili.
- 3) **DI CONFERMARE** l'indirizzo di far valere, in via preliminare e subordinata, ogni eccezione e difesa dell'Ente, ivi inclusa l'eccezione di prescrizione delle eventuali pretese riferite ad annualità risalenti e la contestazione delle poste non pertinenti o non imputabili, nonché di richiedere l'emissione di nota di credito/annullamento della fattura respinta;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- 4) **DI AUTORIZZARE** l'avvio di un tavolo tecnico con COOP Lombardia Soc. Coop., subordinatamente alla previa trasmissione della documentazione richiesta dall'Ente, finalizzato alla possibile definizione di un atto convenzionale/accordo aggiornato che disciplini per il futuro: (i) perimetro degli spazi ad uso pubblico/asserviti e delle parti comuni; (ii) ripartizione delle responsabilità manutentive, distinguendo ordinario e straordinario; (iii) criteri di riparto dei costi basati su parametri oggettivi e misurabili (anche mediante contatori dedicati o misurazioni certificate per le utenze energetiche); (iv) obbligo di rendicontazione analitica annuale entro un termine certo e procedure di verifica/contraddittorio; (v) disciplina di preventivazione e autorizzazione per interventi straordinari; (vi) regole operative su accessi, sicurezza e chiusure temporanee per esigenze di cantiere o pubblica incolumità; (vii) durata, clausole di revisione, manleve e coperture assicurative.
- 5) **DI STABILIRE** che ogni eventuale proposta di accordo transattivo o di definizione bonaria che comporti oneri per l'Ente debba essere sottoposta preventivamente alla Giunta Comunale, corredata della relazione istruttoria, del parere del Servizio Finanziario e, ove necessario, del supporto legale, e che eventuali profili di riconoscimento di debito fuori bilancio restano riservati alla competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 194 TUEL;
- 6) **DI INCARICARE** gli uffici competenti di valutare, in caso di mancata collaborazione o di persistenza di pretese non fondate, l'adozione di ogni iniziativa a tutela dell'Ente in sede stragiudiziale e giudiziale (ivi inclusa azione di accertamento negativo del credito), con successiva proposta di deliberazione agli organi competenti;
- 7) **DI DARE ATTO** che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/00 come risulta nella parte narrativa;
- 8) **DI TRASMETTERE** copia della presente deliberazione all'Area Pianificazione e Gestione del Territorio ed all'Area finanziaria.

SUCCESSIVAMENTE la Giunta comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con voto unanime favorevole espresso nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo n.267/2000.

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
CANNITO NADIA

II VICE SEGRETARIO
CAFASSO ANTONIO