



**COMUNE DI BUSTO GAROLFO**  
**Città Metropolitana di Milano**

prot. 9876

**ORDINANZA N. 28**  
**DEL 24.04.2024**

**OGGETTO: Demolizione opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**  
**TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE**

- Visto il sopralluogo eseguito in data 22.02.2024 e 19.04.2024 presso l'immobile sito in via Piave n. 10/12, di proprietà dei Sigg.ri Astorino Vincenzo e Trainito Concetta, ivi residenti, finalizzato all'accertamento della regolarità edilizia di un fabbricato accessorio posto sul retro del lotto e distinto al fg. 24 mapp. 166;
- Considerato che da tale sopralluogo, svolto alla presenza dei Sigg. Astorino e Trainito, veniva rilevato quanto di seguito:
  1. Presenza all'interno dell'area cortilizia sul retro del fabbricato residenziale di un corpo di fabbrica, distinto al mappale 166 del fg. 24, avente dimensioni pari a circa ml 12,58 di larghezza per circa ml 5,48 di profondità, composto da 3 box auto e un locale uso deposito/ripostiglio.  
La copertura, ad una sola falda inclinata verso l'interno del lotto, presenta altezza al colmo non determinabile e altezza verso l'interno del lotto pari a circa ml 2,90 e i 4 ambienti presentano delle solette poste ad altezze variabili fra i ml 2,27 e ml 2,52.  
La larghezza dei diversi ambienti varia dai ml 2,67 circa ai ml 3,45 circa, come meglio evidenziato nella planimetria allegata alla presente Ordinanza;
- vista la comunicazione del Comando di Polizia Locale all'Autorità Giudiziaria;
- vista la comunicazione dell'Amministrazione Comunale del 28.02.2024 di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90;
- vista la memoria prodotta in data 20.03.2024 dal Sig. Astorino Vincenzo, che di seguito si riassume e controdeduce:

memoria:

  - viene indicato l'anno di acquisto e la dichiarazione in atto dell'epoca di realizzazione dei manufatti in questione (ante 67) unitamente all'indicazione dell'assenza di ulteriori modifiche;



- viene prodotta assieme alla memoria la perizia redatta dal Geom. Peruzzi Valentino allegata alla causa rg4713/2021 del Tribunale di Busto Arsizio riportante la cronistoria del manufatto unitamente ad alcune considerazioni dello stesso;

controdeduzione:

- per quanto riguarda il primo punto si evidenzia come le indicazioni fornite non attestino la regolarità dell'immobile ed il fatto che sia stato realizzato in epoca precedente al 1967 (limite temporale relativo alla commerciabilità degli immobili senza obbligo di indicazione dei titoli abilitativi di costruzione all'interno degli atti di compravendita) non esclude la necessità del titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato in questione che, per altro, così come previsto dai Regolamenti Edilizi del Comune di Busto Garolfo, era obbligo fin già dagli anni precedenti al 1929.  
Inoltre, l'affermazione in atto sull'assenza di modifiche contrasta con la condizione inserita all'interno del nulla osta 81/75 sull'obbligo della demolizione del rustico in legno;
  - per quanto riguarda la perizia redatta dal Geom. Peruzzi Valentino appare chiaro che non è stata rispettata la condizione imposta dal nulla osta 81/75 sulla demolizione del rustico in legno per il quale, sia graficamente (assenza di prospetti e/o sezioni), sia dal punto di vista descrittivo (assenza di alcun riferimento a piano terra e piano primo), nulla emerge in merito al fatto che lo stesso fosse costituito da due piani e che la demolizione dovesse interessare solo il piano primo;
- verificato quindi, sulla base di quanto disposto dal DPR 380/01, che il fabbricato in questione è riconducibile alle previsioni di cui all'art. 10 "Interventi subordinati a Permesso di Costruire" assoggettato alle previsioni dell'art. 31 dello stesso DPR "Interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali";
- ritenuto pertanto necessario dover procedere sulla base delle previsioni del citato art. 31 del DPR 380/01 ad ingiungere la demolizione del fabbricato in questione che risulta privo del titolo abilitativo e comunque previsto in demolizione nel nulla osta 81/75 e 137/76;
- considerato inoltre che il comma 3° dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 prevede, in caso di inadempienza all'ingiunzione di demolizione, l'acquisizione di diritto del bene, della sua area di sedime nonché di quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quella abusivamente realizzata al patrimonio del Comune, così come meglio evidenziate nella planimetria allegata alla presente Ordinanza;
- vista la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, integrata e modificata con Legge 06.08.1967 n. 765 nonché il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- visto l'art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- visto il vigente Piano di Governo del Territorio;
- visto il vigente Regolamento Edilizio;





- visto il D.L.vo 267/2000;
- visto l'art. 90 dello Statuto Comunale;
- visto il Decreto Sindacale n. 13 del 28.07.2023;

### **I N G I U N G E**

- ai Sigg.ri Astorino Vincenzo e Trainito Concetta, residenti a Busto Garolfo in via Piave n. 10/12, in qualità di proprietari degli immobili in questione,

di provvedere:

- alla demolizione del fabbricato rilevato in occasione del sopralluogo e distinto al mappale n. 166 del foglio 24, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di notifica del presente atto, ripristinando così lo stato originario dei luoghi;

### **E V I D E N Z I A**

- che la mancata ottemperanza alla presente Ordinanza comporterà sia la sanzione prevista dall'art. 31 comma 4 bis del D.P.R. 380/01 così come introdotta dalla L. 164/14 sia l'intervento sostitutivo del Comune ai sensi dell'art. 41 del citato D.P.R..

### **D I S P O N E**

- che in caso di mancata ottemperanza alla presente ordinanza nel termine assegnato, i beni immobili, la loro area di sedime nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusivamente realizzate, così come preventivamente indicate nella planimetria allegata alla presente, verranno automaticamente acquisiti al patrimonio disponibile del Comune ai sensi dei disposti dell'art. 31 comma 3° del D.P.R. 380/01, per le motivazioni più sopra riportate.

### **D I S P O N E I N O L T R E**

- che in caso di inottemperanza alla presente ingiunzione e previa notifica agli interessati dell'accertamento dell'inottemperanza, la presente ordinanza venga trascritta nei pubblici registri immobiliari agli effetti dell'acquisizione al patrimonio del Comune, per quanto disposto dal comma 3° dell'art. 31 del D.P.R. 380/01.

E' fatto obbligo all'Ufficio di Polizia Municipale di verificare il rispetto della presente ordinanza.

Avverso alla presente ordinanza è possibile ricorrere entro 60 gg. al Tribunale Regionale Amministrativo.



**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE**  
*Angelo SORMANI*

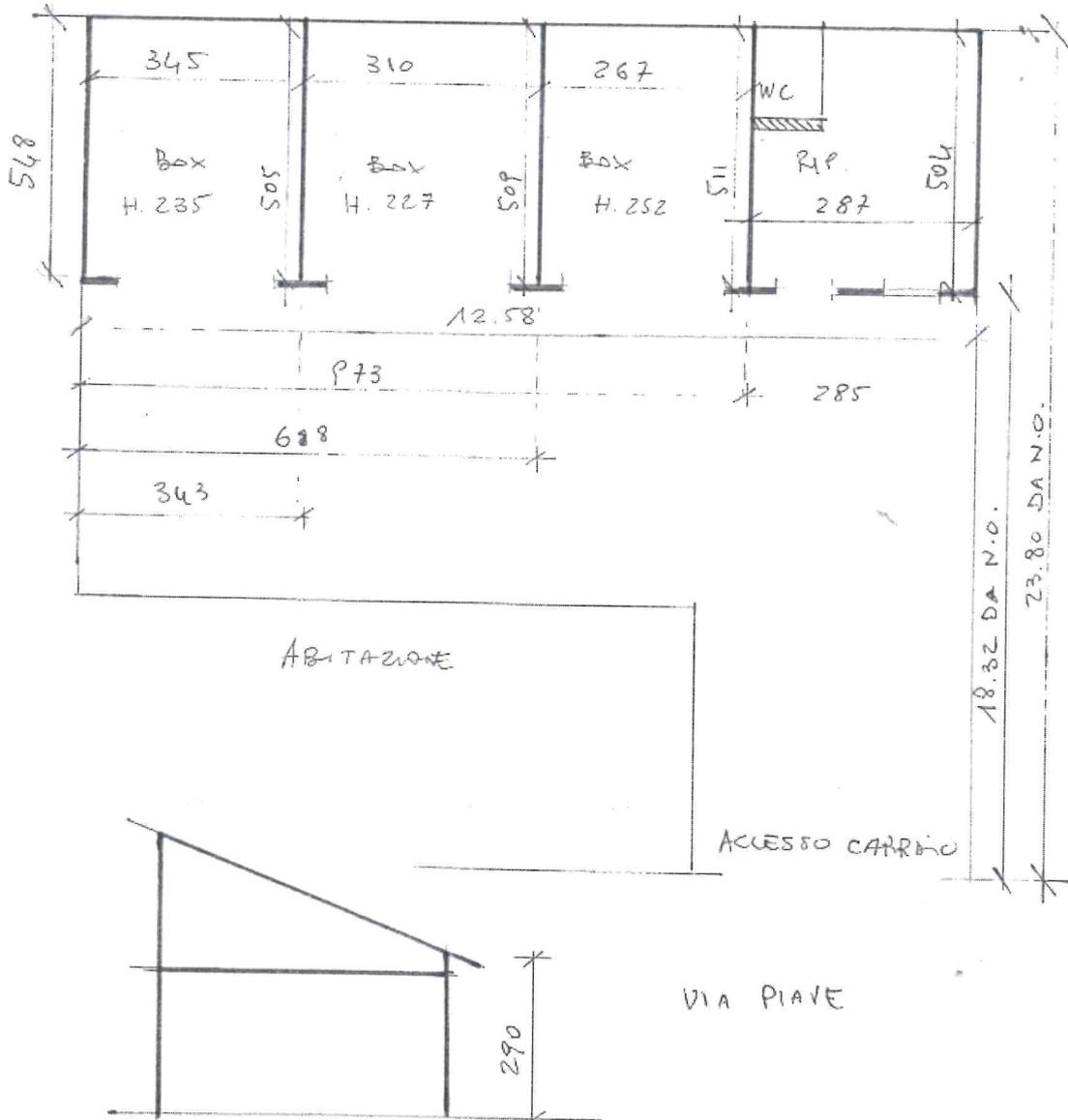


Estratto mappa fg. 24 mapp. 166

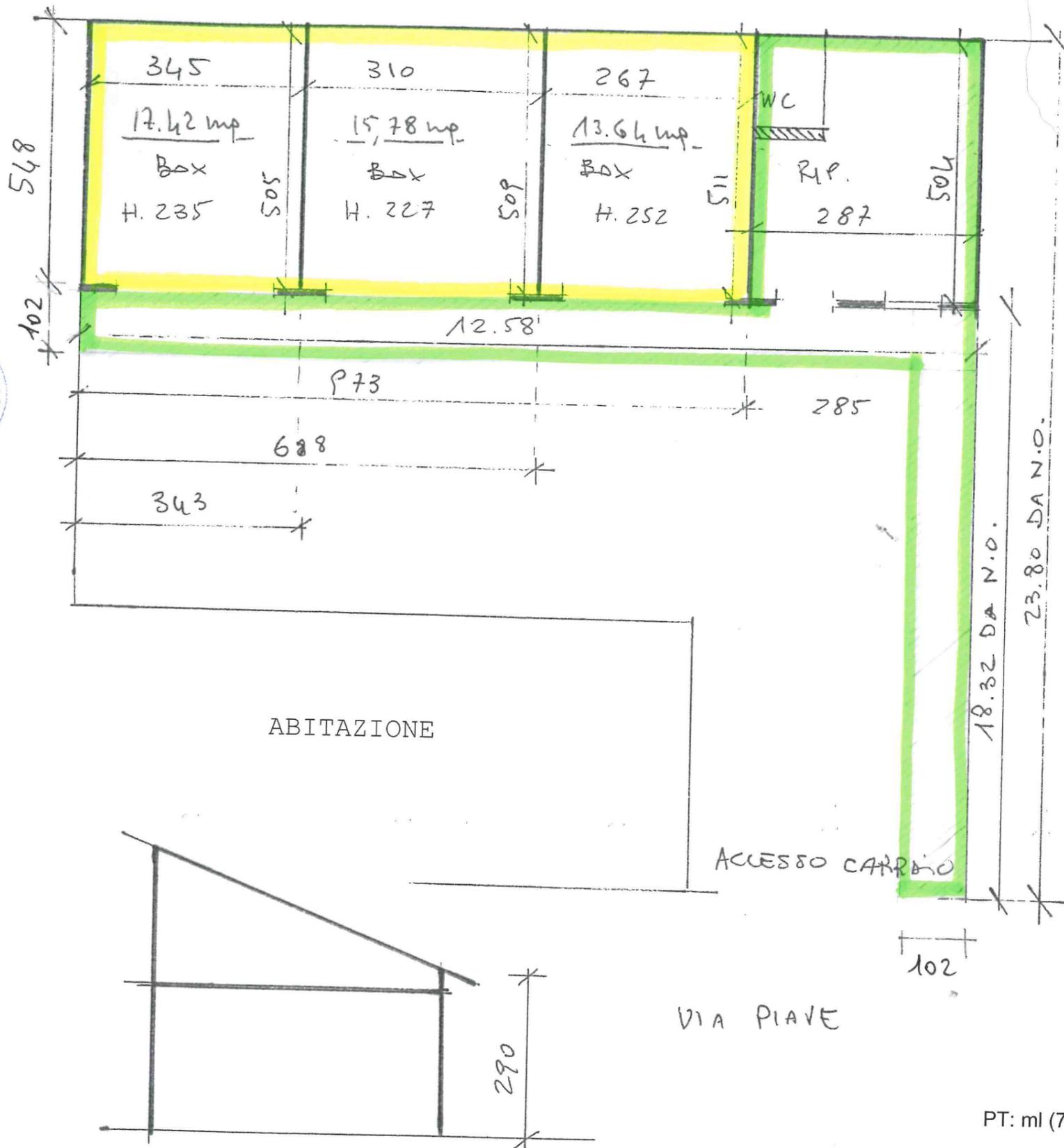
Estratto PGT TUC Residenziale



fg 24 MAPP. 166 SUB. 701, 702, 703, 704  
C2 C6 C6 C6



Fp 24 MAPP. 166 SUB. 701, 702, 703, 704  
C2 C6 C6 C6



### Verifiche articolo 31 comma 3° DPR 380/01

Individuazione del bene, della sua area di sedime nonché di quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle in questione in caso di inottemperanza alla demolizione, per l'acquisizione al patrimonio Comunale:

Zona TUC Residenziale  
Rapporto di Copertura = 1/3

Sedime fabbricato completo avente dimensioni pari a circa ml 12,58 x 5,48 di cui:

- 3 box auto superficie netta a parcheggio, circa mq (17,42+15,78+13,64) = mq 46,84

Verifica spazi a parcheggio 1/10 volume residenziale:

ABITAZIONE SLP RESIDENZIALE RICAVATA DAL N.O. 137/76:

PT: 58,97 mq

P1: 126,06 mq

Totale: mq (58,97 + 126,06) = 185,03 circa

mq 185,03 x 3,00 h = 555,09 mc

mc 555,09 x 1/10 = 55,51 mq

Spazi a parcheggio esistenti: mq (17,42+15,78+13,64) = mq 46,84 < mq 55,51

Gli spazi a parcheggio risultano inferiori ai minimi previsti per Legge e quindi non risulta necessaria ulteriore superficie per la loro verifica.

In caso di inottemperanza si acquisisce il bene e la relativa area di sedime

- 1 locale ripostiglio/deposito, circa ml 5,48 x 2,85 = mq 15,62

Rapporto di copertura 1/3

Area necessaria per la realizzazione di mq 15,62 = **mq 46,86** (15,62 x 1/3)

Area individuata:

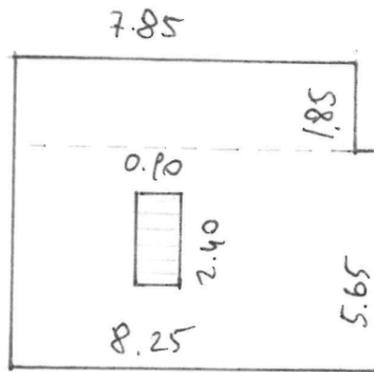
locale ripostiglio/deposito = mq 15,62

area cortilizia = ml (12,58 x 1,02) = mq 12,83

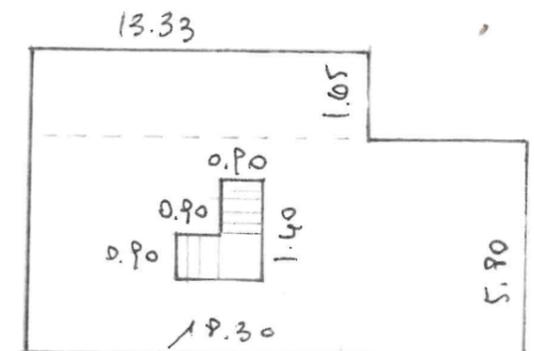
area cortilizia = ml (17,30 x 1,02) = mq 17,65

area totale: mq 15,62 + 12,83 + 17,66 = **mq 46,10**

### Dimostrazione slp edificio residenziale:



Piano terra



Piano primo

$$PT: ml (7,85 \times 1,85) + (8,25 \times 5,65) - (0,90 \times 2,40) = mq (14,52 + 46,61) - 2,16 = 58,97 \text{ mq}$$

$$P1: ml (13,33 \times 1,65) + (18,30 \times 5,80) - (0,90 \times 0,90) - (0,90 \times 1,40) = mq (21,99 + 106,14) - (0,81 - 1,26) = 126,06 \text{ mq}$$