



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

prot. 10522

**ORDINANZA N. 43**  
**DEL 12.05.2025**

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

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

- Visto il sopralluogo eseguito in data 08.02.2024 presso l'immobile sito in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ivi residente, finalizzato  
all'accertamento della regolarità edilizia di strutture dedicate al sostegno di un impianto  
fotovoltaico posto sul retro del lotto, distinto \_\_\_\_\_
- Verificato che il fabbricato residenziale insistente sul lotto in questione risulta essere la  
porzione centrale di una costruzione più ampia costituita da tre unità immobiliari  
affiancate, poste fra le \_\_\_\_\_, per la quale veniva depositata  
in \_\_\_\_\_ r efficientamento energetico dell'edificio;
- Considerato che dal sopralluogo citato al primo punto della presente Ordinanza, svolto  
alla presenza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ qualità di progettista e direttore dei lavori della \_\_\_\_\_ si riscontrava quanto di  
seguito:

1. Presenza all'interno dell'area cortilizia sul retro del fabbricato di n. 2 strutture  
realizzate in carpenteria metallica con sostegni stabilmente infissi al suolo sia  
tramite imbullonatura alla pavimentazione esistente sia tramite la creazione di plinti  
di fondazione ad hoc per la parte che poggia sul terreno nudo.  
Tali strutture, come dichiarato dal \_\_\_\_\_ saranno esclusivamente dedicate  
al sostegno di pannelli fotovoltaici per la produzione totale di circa 20 Kw,  
nell'ambito dell'efficientamento energetico dell'edificio.

Al momento del sopralluogo le strutture, così come evidenziato dalla  
documentazione fotografica allegata al verbale, si presentavano completate ma  
senza l'installazione dei pannelli fotovoltaici.

La prima struttura di forma rettangolare con dimensioni pari a circa ml 5,15 x 3,50,  
presenta 4 sostegni verticali (tre fissati alla pavimentazione esistente ed uno con  
plinto di fondazione creato ad hoc), ed ha un'altezza variabile da circa ml 3,50 a  
circa ml 2,09.

I supporti longitudinali per il sostegno dei pannelli sporgono rispetto ai sostegni per  
circa ml 2,00 e la struttura è posta a circa ml 2,70 rispetto al confine di proprietà con



il mappale (i sostegni longitudinali arrivano a circa cm 80 rispetto al citato confine).

La seconda struttura che presenta dimensioni pari a circa ml 16,80 x 3,50 risulta articolata con 8 sostegni fissati al suolo di cui due su plinto di fondazione creato ad hoc e presenta un'altezza che varia da circa ml 3,00 a circa ml 2,16.

La struttura risulta posizionata a ridosso con la recinzione che divide la porzione centrale dell'area del fabbricato in questione rispetto a quella limitrofa ed a circa ml 2,57 rispetto al confine di proprietà con il mappale (i sostegni longitudinali arrivano a circa cm 80 rispetto al citato confine).

2. Nuova costruzione di una porzione di muratura avente lunghezza pari a circa ml 4,50 ed altezza superiore a ml 2,00, posta a ridosso con la recinzione che divide la porzione centrale dell'area del fabbricato in questione rispetto a quella limitrofa, in prosecuzione della veranda esistente;
3. Chiusura della veranda esistente posta sul retro del fabbricato tramite serramenti vetrati, che sul Permesso di Costruire in sanatoria veniva rappresentata aperta ai fini della verifica dei rapporti aeroilluminati dei retrostanti locali d'abitazione.

- vista la comunicazione del Comando di Polizia Locale all'Autorità Giudiziaria;
- vista la prima comunicazione dell'Amministrazione Comunale del di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90 che si concludeva con l'Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per i punti n. 2 e 3, poi adeguati e sanati con il Permesso di Costruire ritenendo, sulla base di una prima lettura della normativa in materia di installazione di impianti fotovoltaici, assoggettabile all'attività di edilizia libera quanto rilevato al primo punto del verbale di sopralluogo;
- verificata, a seguito di approfondimenti della citata normativa in tema di installazione di impianti fotovoltaici, la necessità di avvio di un secondo procedimento, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90, al fine di addivenire ad una chiara classificazione dell'intervento rilevato al punto n. 1 del più volte citato verbale di sopralluogo;
- vista quindi la seconda comunicazione dell'Amministrazione Comunale di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90;
- vista la memoria del prodotta in pari data dai soggetti coinvolti per tramite del legale incaricato, che viene controdedotta con nota a parte allegata alla presente Ordinanza;
- verificato quindi, sulla base dei contenuti della controdeduzione alla memoria di cui al punto precedente, nonché sulla base di quanto disposto sia dal DPR 380/01 (art. 6 comma 1 lett. e-quater) che dalle norme vigenti in materia di installazione degli impianti fotovoltaici (D.L. 1 marzo 2022 n. 17 convertito in L. 27 aprile 2022 n. 34 all'art. 9 comma 5 così come attualmente sostituito dal D.Lgs 25 novembre 2024 n. 190), e richiamate le considerazioni del Consiglio di Stato con la sentenza n. 8113/2024, che è da intendersi manutenzione ordinaria l'installazione di pannelli fotovoltaici su strutture e manufatti già esistenti, mentre la realizzazione di nuove strutture e manufatti, anche se



preordinata all'installazione di pannelli fotovoltaici, non costituisce di per se manutenzione ordinaria, richiedendo così un titolo edilizio secondo le regole generali che viene individuato nel Permesso di Costruire in quanto trattasi di nuova costruzione con effetto di trasformazione edilizia del territorio.

La semplificazione dell'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili su edifici già esistenti prevista dalla normativa citata non può essere certo intesa nel senso di ammettere la realizzazione di qualunque intervento di nuova edificazione alla sola condizione che la stessa ospiti un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili;

- ritenuto quindi, sulla base delle considerazioni di cui sopra, che quanto rilevato al primo punto del verbale di sopralluogo del giorno 08.02.2024, 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 delle strutture in questione;
- 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, con la precisazione che non essendovi creazione di nuova superficie coperta l'acquisizione sarà limitata al bene ed alla sua area di sedime;
- 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. 9 del 26.07.2024;

## I N G I U N G E

- in qualità  
di proprietari degli immobili in questione,
  - in qualità di tecnico  
asseverante della
- di provvedere, ognuno per le rispettive competenze,



- alla demolizione delle strutture rilevate in occasione del sopralluogo del giorno così come descritte al primo punto del verbale di sopralluogo entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di notifica del presente atto, ripristinando così lo stato originario dei luoghi;

### **EVIDENZIA**

- 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..

### **DISPONE**

- che in caso di mancata ottemperanza alla presente ordinanza nel termine assegnato, i beni immobili e la loro area di sedime, così come preventivamente indicate nella planimetria allegata alla presente Ordinanza, 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.

### **DISPONE INOLTRE**

- 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**  
*f.to Angelo SORMANI*

Allegati:

- estratti mappa e pgt;
- planimetria art. 31 comma 3° DPR 380/01;
- controdeduzione memoria;
- verbale di sopralluogo;

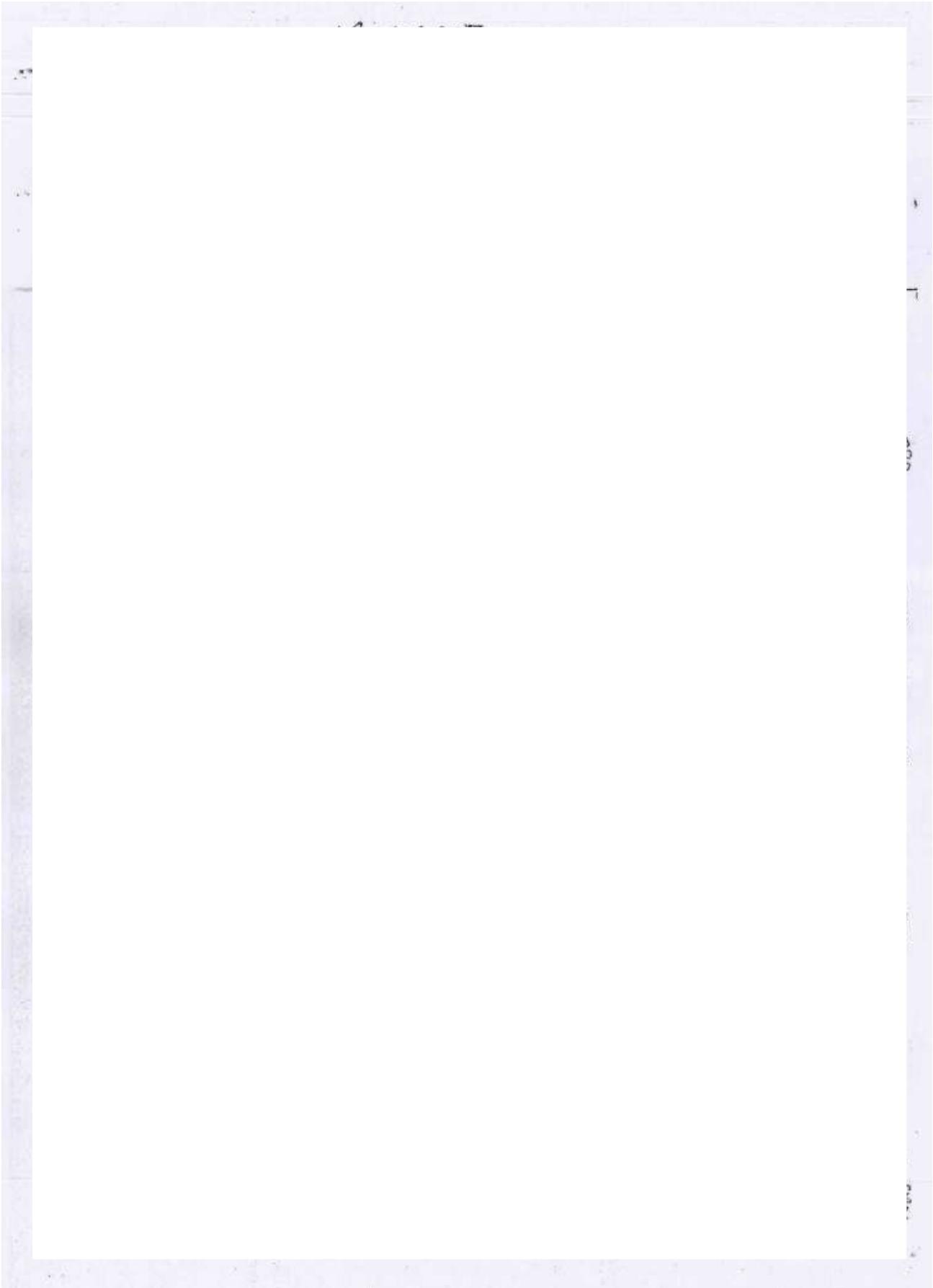
Il presente documento è sottoscritto digitalmente conformemente a quanto previsto dal D.lgs. 82/2005.



Estratto mappa



Estratto PGT Zona Tessuto Urbano Consolidato Residenziale





**COMUNE DI BUSTO GAROLFO**  
**Città Metropolitana di Milano**  
Cap.20038 – Piazza Diaz n. 1 – tel. 0331.562011  
[www.comune.bustogarolfo.mi.it](http://www.comune.bustogarolfo.mi.it)

\*\*\*\*\*

**AREA TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE**

Prot. n. 10534

Busto Garolfo, 12.05.2025

Il Responsabile del Procedimento:  
Arch. Tommaso Gorla  
Tel. 0331-562019  
Fax.0331-562041  
[gorla.tommaso@comune.bustogarolfo.mi.it](mailto:gorla.tommaso@comune.bustogarolfo.mi.it)

**OGGETTO: Controdeduzione memoria del 23.07.2024 riferimento Avvio di Procedimento del 07.06.2024 prot. 13492.**

Con riferimento alla memoria in oggetto, relativa al procedimento avviato in merito alle risultanze del sopralluogo eseguito in data 08.02.2024, di seguito verranno evidenziate le considerazioni in merito premettendo, anche a giustificazione del lasso temporale trascorso, che le normative di settore relative alle energie rinnovabili hanno recentemente subito una notevole accelerazione per il raggiungimento degli obiettivi comunitari generando così nuove situazioni che, anche dal punto di vista giuridico, risultano acerbe e prive di particolari approfondimenti quantomeno, almeno per il caso in questione, fino alla recente sentenza del Consiglio di Stato n. 8113/2024 del 09.10.2024.

Come già detto quindi, la motivazione principale che ha spinto lo scrivente Ufficio ad avviare un secondo procedimento, oltre ad una ulteriore segnalazione pervenuta alla scrivente Amministrazione, è legata ad un maggior approfondimento della normativa di settore che vede l'art. 6 lett. e-quater del DPR



380/01, il D.L. 1 marzo 2022 n. 17 convertito in L. 27 aprile 2022 n. 34 all'art. 9 comma 5 così come attualmente sostituito dal D.Lgs 25 novembre 2024 n. 190 (Testo Unico Rinnovabili), unitamente agli sviluppi dal punto di vista giuridico, fra cui, la citata sentenza n. 8113/2024.

Prima di entrare nel merito della questione risulta doveroso specificare quanto di seguito relativamente all'accertamento eseguito presso la proprietà della

- Presso la proprietà \_\_\_\_\_ è stato eseguito un solo accertamento, in \_\_\_\_\_, di cui all'unico verbale di sopralluogo redatto in data \_\_\_\_\_ (che si allega), dove vengono dettagliatamente descritte le opere rilevate unitamente alla documentazione fotografica e piccolo rilievo.
- La motivazione per la quale la descrizione dettagliata delle opere rilevate è stata inserita solo nel secondo Avvio di Procedimento è da ricondurre ad una prima sommaria valutazione eseguita dallo scrivente Ufficio che, sulla base degli elementi normativi in possesso al momento di tali valutazioni, riconduceva quanto rilevato all'attività edilizia libera ritenendo così sufficiente inserire nel primo Avvio di Procedimento una descrizione riassuntiva di quanto rilevato.

Invece, relativamente al restante contenuto della memoria si evidenzia quanto di seguito:

- L'installazione di impianti fotovoltaici che corrisponde alle caratteristiche previste dall'art. 9 del d.l. 1 marzo 2022 n. 17, conv. in l. 27 aprile 2022 n. 34 (oggi D.lgs 25.11.2024 n. 190) è intervento di manutenzione ordinaria e perciò di "edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del T.U. DPR 380/01 con la conseguenza che per la realizzazione di tali opere non è necessaria una specifica autorizzazione amministrativa. Tale disposizione richiede, però, due precisazioni importanti:
  - o In primo luogo va precisato che la legge, riconducendo tali opere alla manutenzione ordinaria, non esclude che esse siano soggette alla disciplina generale dettata dall'art. 6, comma 1, DPR 380/01. In particolare va ricordato che anche tutti gli interventi di edilizia "libera", in base al citato art. 6 comma 1, sono assoggettati alle "*prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali*", che siano piani urbanistici o Regolamenti Edilizi. Fra queste previsioni rientrano innanzitutto quelle in tema di distanze delle costruzioni (distanze fra fabbricati e distanze dai confini di proprietà), che sono contenuti tipici dei piani urbanistici e dei Regolamenti Edilizi. La circostanza che un intervento sia classificato come intervento di "edilizia libera" non esonera pertanto dall'osservanza delle distanze prescritte.
  - o In secondo luogo, la norma citata si riferisce, oltre che all'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici, anche alla loro installazione "*su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici*". Questa previsione, anche sulla base di quanto stabilito dal Consiglio di Stato con la sentenza 8113/2024, è da intendersi nel senso che manutenzione ordinaria sarebbe l'installazione di pannelli fotovoltaici su



strutture e manufatti già esistenti, mentre la realizzazione di nuove strutture e manufatti, anche se preordinata all'installazione di pannelli fotovoltaici, non costituisce di per se manutenzione ordinaria, richiedendo così un titolo edilizio secondo le regole generali che, trattandosi di trasformazione edilizia del territorio, risulta riconducibile alla nuova costruzione di cui al Permesso di Costruire.

Si riporta un estratto della citata sentenza del CdS:

*“Va comunque osservato che il richiamo all'articolo 9 (nel sostituire il comma 5 dell'art. 7-bis del d.l. 28/2011) mira a consentire la semplificazione dell'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili su edifici già esistenti (secondo, per altro, l'espressa previsione del primo periodo del medesimo comma 5) e non può essere certo inteso nel senso di ammettere la realizzazione di qualunque intervento di nuova edificazione alla sola condizione che la stessa ospiti – inter alia – un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili”.*

Appare chiaro quindi che l'operazione di installazione di pannelli fotovoltaici costituisce intervento di manutenzione ordinaria solo se vengono rispettate tutte le condizioni previste dalla legge, ossia dall'art. 9 comma 5, d.l. 17/2022 (così come attualmente sostituito dal D.Lgs 25 novembre 2024 n. 190 - Testo Unico Rinnovabili) mentre, la realizzazione di strutture di dimensioni non trascurabili su cui installare pannelli fotovoltaici esorbita dalla portata di tale disposizione e richiede un titolo edilizio che tenga conto anche del rispetto delle distanze verso i confini di proprietà ed edifici (distanze che comunque devono essere rispettate anche in caso di attività edilizia libera da eseguirsi, come disposto dall'art. 6 comma 1 del DPR 380/01, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia). La circostanza che su tali strutture sia prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici non modifica questa conclusione.

La presente memoria viene allegata all'Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 43 del 12.05.2025 ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01.

Distinti Saluti

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

Visto:

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
*f.to Arch. Tommaso GORLA*

Il presente documento è sottoscritto digitalmente conformemente a quanto previsto dal D.lgs. 82/2005.



## COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

Cap.20038 – Piazza Diaz n. 1 – tel. 0331.562011

[www.comune.bustogarolfo.mi.it](http://www.comune.bustogarolfo.mi.it)

\* \* \* \* \*

### AREA TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

Prot. n. 3544 int

Busto Garolfo, 09.02.2024

Per informazioni rivolgersi a:  
Arch. Tommaso Gorla  
Tel. 0331-562019  
Fax.0331-562041

Spett.le  
**COMANDO  
POLIZIA LOCALE**  
Sede

Spett.le  
**RESP. AREA TERRITORIO E  
ATTIVITA' ECONOMICHE**  
Sede

#### **OGGETTO: Sopralluogo c/o via**

A seguito di segnalazione il sottoscritto, accompagnato da rappresentanti della Polizia Locale, procedeva in data \_\_\_\_\_ a eseguire un sopralluogo presso l'immobile in oggetto, al fine di accertare l'eventuale esecuzione di opere edilizie in assenza di autorizzazione all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato principale.

c  
ir  
v

1. Presenza all'interno dell'area cortilizia sul retro del fabbricato di n. 2 strutture realizzate in carpenteria metallica con sostegni stabilmente infissi al suolo sia tramite imbullonatura alla pavimentazione esistente sia tramite la creazione di plinti di fondazione ad hoc per la parte che poggia sul terreno nudo. Tali strutture, come dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ saranno esclusivamente dedicate al sostegno di pannelli fotovoltaici per la produzione totale di circa 20 Kw, nell'ambito dell'efficientamento energetico dell'edificio.

Al momento del sopralluogo le strutture, così come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata al presente verbale, si presentavano completate ma senza l'installazione dei pannelli fotovoltaici.



La prima struttura di forma rettangolare con dimensioni pari a circa ml 5,15 x 3,50, presenta 4 sostegni verticali (tre fissati alla pavimentazione esistente ed uno con plinto di fondazione creato ad hoc), ed ha un'altezza variabile da circa ml 3,50 a circa ml 2,09.

I supporti longitudinali per il sostegno dei pannelli sporgono rispetto ai sostegni per circa ml 2,00 e la struttura è posta a circa ml 2,70 rispetto al confine di proprietà con il (i sostegni longitudinali arrivano a circa cm 80 rispetto al citato confine).

La seconda struttura che presenta dimensioni pari a circa ml 16,80 x 3,50 risulta articolata con 8 sostegni fissati al suolo di cui due su plinto di fondazione creato ad hoc e presenta un'altezza che varia da circa ml 3,00 a circa ml 2,16.

La struttura risulta posizionata a ridosso con la recinzione che divide la porzione centrale dell'area del fabbricato in questione rispetto a quella limitrofa ed a circa ml 2,57 rispetto al confine di proprietà con il mappa c (i sostegni longitudinali arrivano a circa cm 80 rispetto al citato confine).

2. Nuova costruzione di una porzione di muratura avente lunghezza pari a circa ml 4,50 ed altezza superiore a ml 2,00, posta a ridosso con la recinzione che divide la porzione centrale dell'area del fabbricato in questione rispetto a quella limitrofa, in prosecuzione della veranda esistente;
3. Chiusura della veranda esistente posta sul retro del fabbricato tramite serramenti vetrati, che sul Permesso di Costruire in sanator veniva rappresentata aperta ai fini della verifica dei rapporti aeroilluminati dei retrostanti locali d'abitazione.

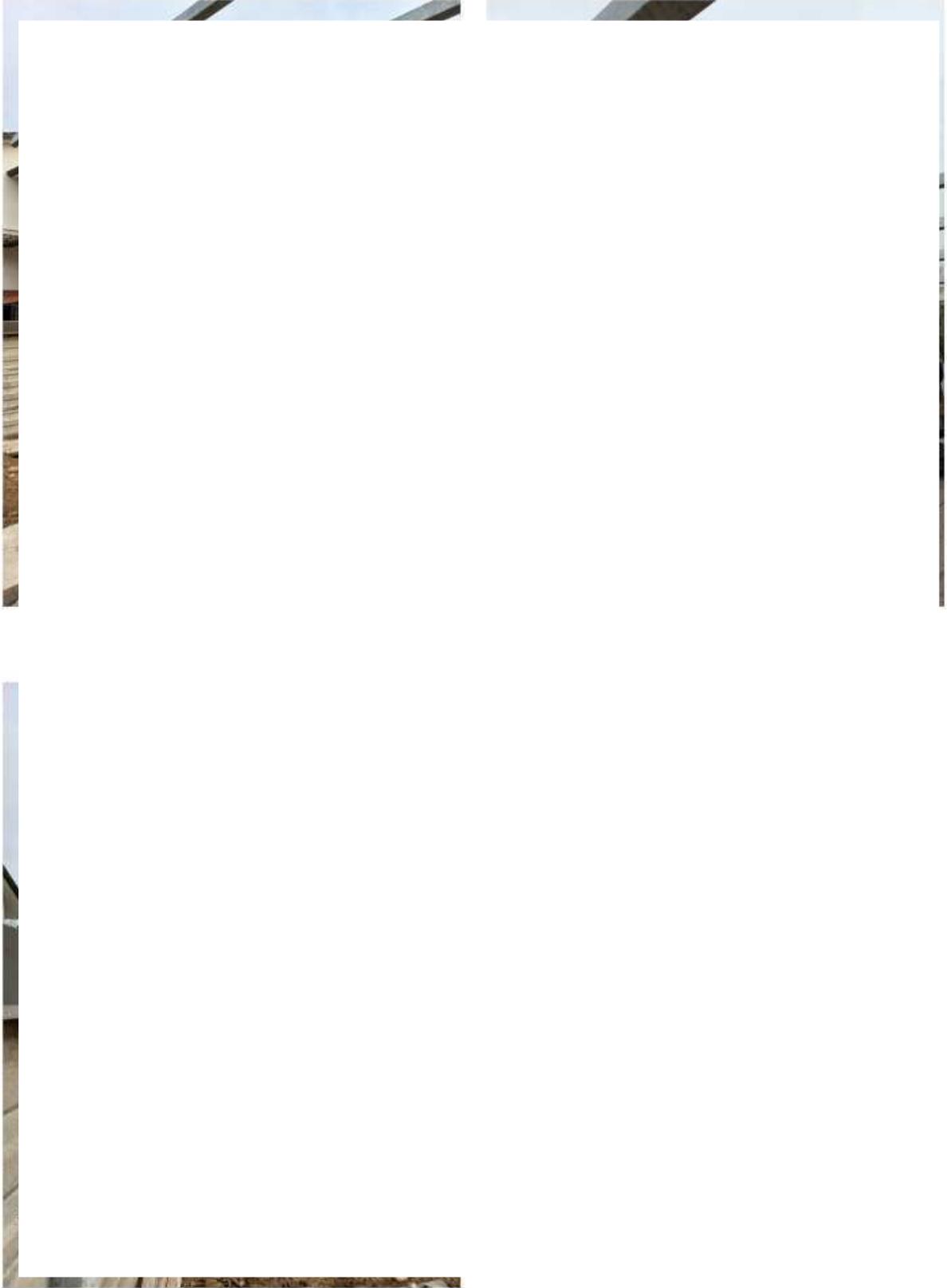
Lo scrivente Servizio provvederà nei prossimi giorni alla valutazione di quanto rilevato unitamente all'emissione degli eventuali atti procedurali/conclusivi.

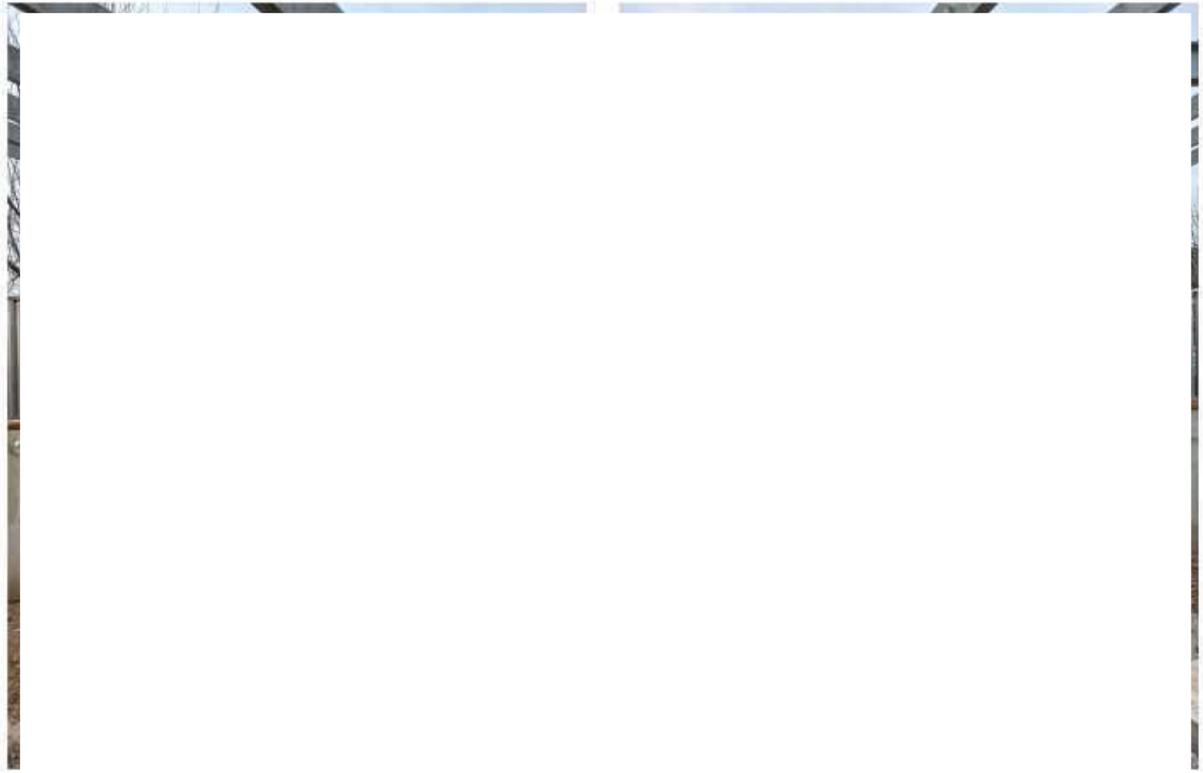
Distinti saluti

**L'ISTRUTTORE TECNICO**

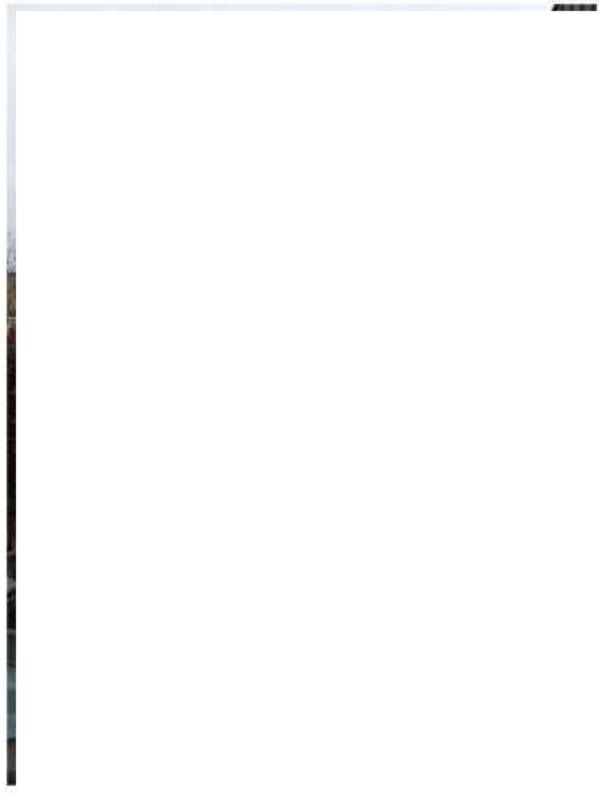
*f.to Arch. Tommaso Gorla*

Il presente documento è sottoscritto digitalmente conformemente a quanto previsto dal D.lgs. 82/2005.









5



12





LIBERAZIONE