



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
Città Metropolitana di Milano

prot. 321

ORDINANZA N. 1
DEL 08.01.2026

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA
TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

- Visto il sopralluogo eseguito in data 23.10.2025 presso l'immobile sito in _____ finalizzato all'accertamento della regolarità edilizia del fabbricato residenziale principale nonché dei fabbricati accessori esistenti all'interno del lotto;
- Verificato, sulla base degli atti depositati presso la scrivente Amministrazione che i titoli edilizi di riferimento risultano i seguenti:
 - Nulla Osta _____ intestato ai _____ per la costruzione di una casa d'abitazione disposta su due piani, terra e primo, collegati da una scala interna. A piano terra veniva prevista la zona giorno dell'abitazione (cucina, soggiorno, pranzo) unitamente ad un locale rustico ed un locale caldaia mentre, a piano primo, la zona notte era composta da 3 camere da letto, un servizio igienico, ampie zone di disimpegno ed un balcone esterno in aderenza ai due lati del vano scala. Il fabbricato residenziale veniva inoltre autorizzato ad una distanza pari a ml 3,00 dalla _____
 - Nulla Osta _____ per la costruzione della recinzione sulle _____ unitamente ad un portico con altezza massima non superiore a ml 2,50 posizionato nell'angolo nord del lotto a confine con la proprietà limitrofa e la sede stradale di _____
 - Nulla Osta _____ per l'apertura di una porta carraia sul rustico di cui al _____ sul lato prospiciente la sede stradale di via _____ al fine di utilizzare il rustico come box auto;
- Considerato che dal sopralluogo eseguito in data 23.10.2025, svolto alla presenza del _____ venivano riscontrate le difformità di seguito descritte:
 1. Nulla osta _____ "casa abitazione":
 - a. Traslazione dell'edificio verso la _____ in quanto, attualmente, il fabbricato si trova a circa ml 2,06 rispetto ai ml 3,00 indicati nel N.O.;



- b. Dimensioni leggermente superiori a quanto autorizzato, ml 9,40 x 11,38, rispetto a ml 9,30 x 11,30 indicati nel N.O.;
- c. Frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due unità immobiliari indipendenti distinte fra piano terra e primo;
- d. Modifica dei tavolati interni a piano terreno unitamente al cambio di destinazione d'uso dei locali "rustico" e "caldaia" trasformati in locali di abitazione "bagno" e "studio";
- e. Riduzione della larghezza del vano scala con conseguente riduzione della larghezza delle rampe e ribaltamento del senso di salita;
- f. Creazione di piccolo ripostiglio nel sottoscala con gradini e altezze minime per i luoghi di passaggio non regolamentari;
- g. Modifica dei tavolati a piano primo dove, tramite demolizione parziale di una parete portante e l'utilizzo del disimpegno, si è creato un locale cucina;
- h. Cambio di utilizzo a piano primo di una camera in soggiorno;
- i. Ampliamento della superficie del balcone a piano primo che presenta una profondità pari a circa cm 120 in luogo di quanto autorizzato (cm 100);
- j. Modifica di alcune aperture finestrate;
- k. Realizzazione di nuove aperture finestrate (vano scala e locale ex rustico a piano terra);
- l. Formazione di un piccolo tettuccio posto a copertura della porta di ingresso sul lato nord;

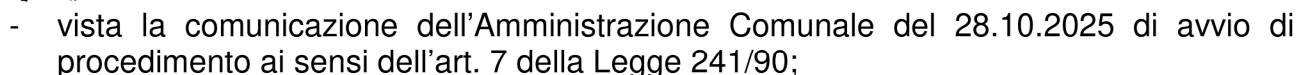
2. Nulla osta "cinta e portico":

- a. Realizzazione del portico con dimensioni maggiori pari a circa ml 5,06 x 6,87 rispetto a quanto autorizzato (ml 4,00 x 6,80);
- b. Realizzazione del portico di cui al punto precedente con altezze maggiori rispetto a quanto autorizzato con il titolo 162/71 che espressamente indicava l'altezza massima dello stesso non superiore a ml 2,50. Per un primo tratto il rustico presenta altezza a confine pari a circa ml 3,10 mentre per la restante parte circa ml 3,00;
- c. Creazione di un nuovo cancelletto pedonale sulla _____ in quanto il titolo edilizio ne prevedeva solo uno sulla _____

3. Nulla osta "apertura cancello":

- a. Realizzazione della porta carraia sulla parete del rustico a confine con la via _____ al fine di poterlo utilizzare come box, con dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato. Circa ml 4,00 x 2,04 rispetto a 2,30 x 2,20;
- 4. Presenza a fianco del rustico-box autorizzato con _____ di un locale a destinazione sgombero-lavanderia, avente dimensioni interne pari a circa ml 4,12 x 4,00 e altezze interne da circa ml 2,49 (a confine) fino a circa ml 2,12, privo di alcun titoli abilitativo;
- 5. Presenza a fianco del locale di cui al punto precedente di ulteriori locali sgombero-ripostigli realizzati in assenza di titolo abilitativo. Si compongono di 4 ambienti per una lunghezza totale pari a circa ml 11,00 con profondità che variano da circa ml 3,32 a circa ml 2,95 ed altezza a confine di proprietà eccedente i ml 2,50 in quanto presentano la medesima copertura in prolungamento del primo locale box;
- 6. Presenza di un portico posizionato di fronte ai locali di cui al punto precedente avente dimensioni in pianta pari a circa ml 9,96 x 2,67;

- vista la comunicazione del Comando di Polizia Locale all'Autorità Giudiziaria;



- dove, sostanzialmente, si rimettono alle decisioni della scrivente Amministrazione ribadendo nel contempo la loro già manifestata disponibilità alla risoluzione delle problematiche inerenti i fabbricati di loro proprietà;

- # INGIUNGE



- al Sig. _____ in qualità di
comproprietario degli immobili in questione,
- alle _____ in qualità di
comproprietarie degli immobili in questione;

di provvedere, ognuno per le rispettive competenze:

- alla demolizione dei fabbricati rilevati in occasione del sopralluogo e descritti all'interno della presente Ordinanza ai punti 2a+b, 4, 5 e 6, consistenti in tutti i portici e locali accessori esterni, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di notifica del presente atto, ripristinando così lo stato originario dei luoghi assentito;
- alla demolizione e rimessa in pristino delle difformità rilevate nei confronti dell'abitazione residenziale ripristinando così le previsioni del nulla osta n. _____ entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di notifica del presente atto;

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, 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;
- che in caso di mancata ottemperanza alla presente Ordinanza verranno applicati, oltre a tutto quanto sopra indicato, anche i disposti previsti dall'art. 34 del DPR 380/01;

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.

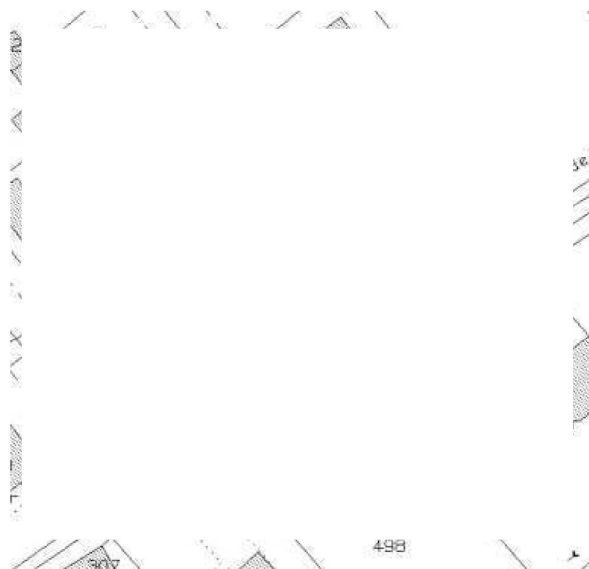
Avverso alla presente ordinanza è possibile ricorrere entro 60 gg. al Tribunale Regionale Amministrativo.

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

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



Estratto mappa



Estratto PGT TUC Residenziale



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 dei fabbricati oggetto di demolizione:

accessori: ml 9,96 x 5,99 =	mq 59,66
lavanderia: ml 5,69 x 4,12 =	mq 23,44
box auto: ml 7,10 x 5,15 =	mq 36,56
<u>totale mq 119,66</u>	

In caso di inottemperanza si acquisisce il bene e la relativa area di sedime evidenziate nella planimetria di seguito allegata

Rapporto di copertura 1/3

Area necessaria per la realizzazione di mq 119,66 = mq 358,98 (119,66 x 1/3)

Area individuata:

locali accessori/lavanderia/box =	mq 119,66
area cortilizia figura 1 = ml (13,81 x 11,40) =	mq 157,43
area cortilizia figura 2 = ml (22,80 x 3,00) =	mq 68,40
area cortilizia figura 3 = ml (5,69 x 1,50) =	mq 8,53
area cortilizia figura 4 = ml (7,10 x 0,70) =	mq 4,97

area totale: mq 119,66+157,43+68,40+8,53+4,97 = mq 358,99

