



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
Città Metropolitana di Milano

prot. 6458

ORDINANZA N. 25
DEL 19.03.2026

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA
TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

- Visto il sopralluogo eseguito in data 17.02.2026 presso l'area sita

finalizzato all'accertamento della regolarità edilizia di alcune strutture e fabbricati accessori presenti nell'area distinta al
- Considerato che da tale sopralluogo, svolto alla presenza della
veniva rilevato quanto di seguito:
 1. Presenza di un locale accessorio esterno realizzato a ridosso del confine di proprietà ed utilizzato come ripostiglio avente dimensioni in pianta pari a circa ml 6,43 x 4,34 con copertura inclinata spiovente verso l'interno della proprietà ed avente altezza pari a circa ml 2,59 sul confine di proprietà e circa ml 2,18 all'interno della proprietà.
Il manufatto è realizzato in legno con copertura inclinata dotata di sistema di raccolta delle acque piovane e pannelli solari;
 2. Presenza di una piscina interrata realizzata a circa cm 105 (netto) rispetto al filo interno della recinzione che separa le due proprietà;
 3. Presenza di un piccolo ripostiglio in legno posto a ridosso di una delle due abitazioni avente forma ad L con dimensioni in pianta pari a circa ml 3,65 x 1,59 e circa ml 1,08 x 1,57 ed altezza che varia da circa ml 2,67 a circa ml 2,30, utilizzato come ripostiglio e ricovero impianti della piscina;
 4. Presenza di una tettoia aperta posta a ridosso del confine di proprietà ed a confine con le sostenuta da pali in ferro avente dimensioni pari a circa ml 5,09 x 3,13, copertura piana ed altezza pari a circa ml 2,16;
- verificato, per quanto riguarda il punto n. 2, che risulta depositata agli atti della scrivente Amministrazione una Denuncia di Inizio Attività Edilizia del per costruzione di piscina a minor distanza (codice civile) dal confine di proprietà a seguito di accordo mediante scrittura privata fr:
quali proprietari confinanti all'epoca di deposito dell'istanza;
- vista la comunicazione del Comando di Polizia Locale all'Autorità Giudiziaria;



- vista quindi la comunicazione dell'Amministrazione Comunale del 19.02.2026 di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90 per i punti 1, 3 e 4;
- considerato che nel termine assegnato con l'Avvio di Procedimento di cui al punto precedente è stata depositata in data 12.03.2026 una memoria a firma del professionista incaricato dalla proprietà, che di seguito si riporta:

in riferimento al punto 1:

“Nel merito, si evidenzia che il manufatto è stato realizzato in forza della pratica edilizia n. _____ Lo stesso, successivamente, è stato accatastato con domanda del _____ per fini di mera regolarizzazione documentale a seguito dell'introduzione del T.U. edilizio, con conseguente obbligo di accatastamento per tutti i manufatti con una superficie catastale superiore ad 8 mq. Talché, ad oadi, risulta regolarmente censito al Catasto Edilizio Urbano al _____ Preme sottolineare come il predetto cespite, giusta analisi delle ortofoto storiche del 1975, consultabili sul Geoportale della Regione Lombardia, nel tempo, non è stato oggetto di modifica, né nella sua attuale consistenza, né nella sagoma. A riprova di ciò, aggiungasi che anche nei vari atti di provenienza, il manufatto è stato sempre dichiarato come realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.”

In riferimento al punto 3:

“Innanzitutto, si rileva come il locale in oggetto, rappresenti concretamente un volume tecnico e/o pertinenziale, non utilizzabile in modo diverso, perché da sempre destinato/utilizzato come ricovero degli impianti della piscina. Lo stesso risulta influente anche da un punto di vista urbanistico/volumetrico, atteso che per le caratteristiche ontologiche dello stesso, non può avere nessun'altra destinazione se non quella sopra indicata, e rientra, a pieno titolo, tra le strutture destinate a ripostiglio e/o ricovero attrezzi, in base al glossario dell'edilizia libera D.M. 23/2018 (c.d. manufatti leggeri pertinenziali). Lo stesso, inoltre, attesa la sua realizzazione in legno, priva di fondazioni (assenza di opere murarie al suolo/fondazioni), risulta privo del requisito di “permanenza costruttiva” richiesta per qualsiasi costruzione rilevante ai fini urbanistici. Aggiungasi che, in ogni caso, sono rispettate le distanze minime previste dal regolamento edilizio tra la sagoma del manufatto in oggetto e le proprietà dei terzi.”

In riferimento al punto 4:

“In via preliminare si evidenzia che la struttura in oggetto:

- *è aperta su tutti i lati;*
- *è priva di tamponamenti;*
- *non presenta fondazioni in cemento armato;*
- *non è ancorata al suolo: i montanti metallici sono semplicemente inseriti in alloggiamenti predisposti sulla pavimentazione, senza fissaggi permanenti;*
- *è rimovibile senza interventi demolitori né opere di ripristino edilizio.*

Il manufatto in oggetto non appare soggetto all'obbligo del rispetto della distanza dal ciglio stradale, in quanto struttura leggera priva di stabilità costruttiva



permanente, dunque assimilabile al manufatto pertinenziale leggero, privo di autonoma rilevanza edilizia.

Alla luce delle caratteristiche sopra descritte, si ritiene che l'opera non rientri nella Superficie Coperta ai sensi della D.G.R. Regione Lombardia 24.10.2018 - n. XI/695 (Definizioni Tecniche Uniformi), la quale presuppone la presenza di un organismo edilizio stabilmente configurato.

Nel caso di specie difetta proprio tale presupposto, trattandosi di struttura leggera priva di ancoraggio permanente al suolo e integralmente rimovibile, riconducibile, per caratteristiche costruttive, ai manufatti leggeri indicati nel Glossario dell'Edilizia Libera (D.M. 02/03/2018), quali gazebo/pergolati.

In assenza di una Superficie Coperta qualificabile come organismo edilizio stabilmente fisso al suolo, si ritiene venga meno il presupposto applicativo dell'art. 6 del PGT2023 in ordine al rispetto delle distanze dal ciglio stradale. Si permette di rilevare che tali norme in materia di distanze legali sono, come costantemente affermato dalla giurisprudenza civile e amministrativa, di stretta interpretazione e non possono essere applicate in via estensiva o analogica a manufatti che non presentino i requisiti costitutivi espressamente previsti dalla disciplina urbanistica.

A ciò aggiungasi che la tettoia in parola

- non genera volume chiuso;*
- non determina incremento di superficie utile;*
- non comporta aumento di carico urbanistico*
- non supera in altezza il muro di cinta esistente, sia verso la proprietà confinante che verso il ciglio stradale.*

Detto cespite, dunque, non altera la sagoma dell'edificio né crea intercapedini, risultando urbanisticamente irrilevante rispetto alle proprietà confinanti e alla sede stradale."

- Ritenuto opportuno procedere alla controdeduzione delle memorie di cui al punto precedente:

punto 1:

si prende atto dell'esistenza del titolo edilizio tuttavia, dalla documentazione agli atti, lo stesso risulta assentire la realizzazione di un portico aperto di dimensioni significativamente inferiori rispetto al manufatto attualmente rilevato (autorizzato ml 4,00 x 3,00 netto interno con h. da ml 3,00 a ml 2,50, rilevato ml 6,43 x 4,34 lordo esterno con h da ml 2,59 a ml 2,18).

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto evidenzia una rilevante difformità plano-volumetrica e tipologica, consistente sia nell'ampliamento delle dimensioni originarie sia nella trasformazione in locale accessorio stabilmente coperto e funzionalmente autonomo in luogo dell'originario porticato aperto.

Né l'avvenuto accatastamento del bene, avente finalità esclusivamente fiscali, né la documentazione aerofotogrammetrica citata risultano idonei a comprovare la legittimità urbanistico-edilizia dello stato attuale. Al contrario, la documentazione fotografica disponibile (anche da fonti pubbliche) evidenzia modifiche intervenute nel tempo rispetto alla configurazione originaria ed attuale (nell'anno 2008 era presente un manufatto differente sia rispetto all'autorizzato che al rilevato alla data odierna).

Pertanto, il locale accessorio in questione, risulta ampliato e modificato rispetto al nulla c
n assenza di titolo abilitativo;



punto 3:

si concorda con quanto sostenuto all'interno della memoria relativamente alla riconducibilità del piccolo ripostiglio rilevato tra quelli citati all'interno del glossario dell'attività edilizia libera di cui al decreto legislativo 222/2016;

punto 4:

si osserva che le caratteristiche costruttive richiamate nella memoria (assenza di fondazioni, asserita amovibilità, mancanza di ancoraggi permanenti) non risultano determinanti ai fini della qualificazione urbanistico-edilizia dell'opera, dovendosi invece avere riguardo alla sua funzione e alla sua stabile destinazione nel tempo.

Nel caso di specie, la struttura, per dimensioni, tipologia e collocazione a ridosso del passo carraio, della sede stradale e del confine, si configura quale tettoia stabilmente destinata a soddisfare esigenze non temporanee, con conseguente incidenza sull'assetto urbanistico del territorio.

Ne consegue che la stessa non è riconducibile ai manufatti leggeri di cui al D.M. 02/03/2018 (*gazebo o pergolati*, vedi bene non vengono citate le tettoie all'interno del glossario), bensì integra un intervento edilizio rilevante, idoneo a determinare superficie coperta, ancorché privo di tamponamenti laterali.

Pertanto l'opera risulta qualificata come nuova costruzione subordinata a Permesso di Costruire con conseguente applicazione delle disposizioni in materia di distanze dal ciglio stradale, che risultano nella fattispecie non rispettate.

Le ulteriori argomentazioni relative alla mancanza di volume o di incremento del carico urbanistico non risultano idonee ad escludere la rilevanza edilizia dell'intervento, atteso che anche opere prive di volumetria possono determinare una trasformazione stabile e urbanisticamente rilevante del territorio.

- verificato quindi, sulla base di quanto sopra e di quanto disposto dal DPR 380/01 nonché dalla L.R. 12/05, che l'ampliamento del locale accessorio di cui al punto 1 risulta assoggettato alle previsioni di cui all'art. 31 del DPR 380/01 "*Interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*" in quanto si configura come variazione essenziale rispetto al per via del superamento dei limiti percentuali previsti dall'art. 54 "*Determinazione delle variazioni essenziali*" in quanto la superficie del manufatto risulta quasi raddoppiata e quindi ben oltre il 7,5% previsto dal citato articolo;
- verificato che anche la tettoia di cui al punto n. 4 risulta intervento classificato sulla base delle previsioni dell'art. 3 lett. e) come intervento di nuova costruzione riconducibile alle previsioni di cui all'art. 10 "*Interventi subordinati a Permesso di Costruire*" ed assoggettato anch'esso 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 opere che risultano prive di titolo abilitativo edilizio;
- considerato 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;

- considerato inoltre, con riferimento a quanto indicato al punto precedente, che il ripristino dello stato autorizzato del locale accessorio realizzato in variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo n. _____ non essendo lo stesso strutturalmente, funzionalmente e tipologicamente scindibile nella parte autorizzata e nella parte abusiva, come risulta dagli esiti del sopralluogo eseguito, comporterà necessariamente la sua totale demolizione e quindi, in caso di accertata inottemperanza di quanto ingiunto con la presente Ordinanza, si procederà ai sensi dell'art. 31 comma 3 DPR 380/2001 con l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'intero manufatto e della relativa area di pertinenza come individuati nella planimetria di cui al punto precedente;
- 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 proprietaria degli immobili in questione,

di provvedere:

- alla demolizione del locale accessorio esterno posto a confine di proprietà e descritto al punto n. 1, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di notifica del presente atto;
- alla demolizione della tettoia descritta al punto n. 4, 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.

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.

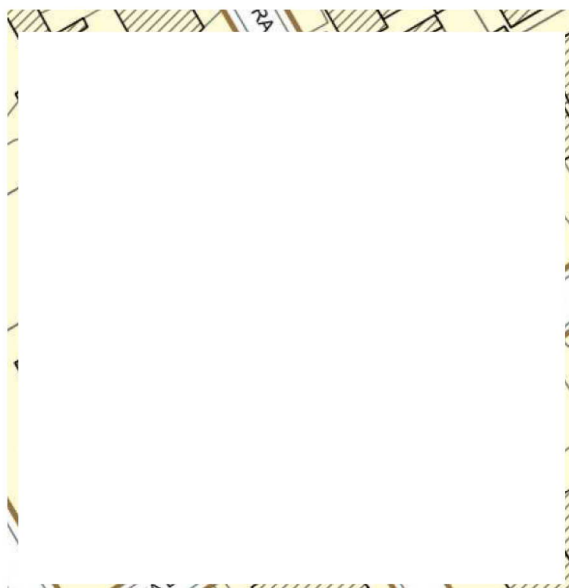
**IL RESPONSABILE DELL'AREA
TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE**
f.to Angelo SORMANI

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

Estratto mappa fg.



Estratto PGT TUC Residenziale



Planimetrija art 31 comma 3º D D D 380/01

21