

SCIA ALTERNATIVA E PIANO ATTUATIVO A MILANO: IL TAR TRACCIA UNA LINEA NETTA

Con la sentenza **TAR Lombardia – Milano, Sez. II, 20 gennaio 2026, n. 284**, il giudice amministrativo interviene su uno dei temi più controversi dell'attualità urbanistica milanese: la corretta qualificazione degli interventi edilizi e i limiti di utilizzo della **SCIA alternativa al permesso di costruire**, sullo sfondo delle note indagini penali in corso.

La pronuncia offre chiarimenti di sistema destinati ad avere effetti rilevanti sia sull'azione amministrativa sia sulle operazioni immobiliari di maggiore impatto.

Il caso

La società ricorrente aveva presentato **SCIA di demolizione** e una **SCIA alternativa ex art. 23 D.P.R. 380/2001** per un intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento di più edifici, finalizzato alla realizzazione di un fabbricato di **sette piani fuori terra e due interrati**.

Il Comune di Milano ha inibito l'intervento, ritenendolo:

- superiore ai **25 metri di altezza**;
- eccedente i **3 mc/mq**;
- non conforme alla disciplina morfologica comunale.

L'opera è stata quindi qualificata come **nuova costruzione**, con conseguente necessità di **piano attuativo**, e non come ristrutturazione edilizia.

La decisione del TAR

Il TAR respinge integralmente il ricorso, affrontando tre profili centrali.

1. Piano attuativo: obbligo ex lege

Secondo il Collegio, l'obbligo di pianificazione attuativa **non deriva da scelte discrezionali del Comune**, ma discende direttamente dall'**art. 41-quinquies, comma 6, L. n. 1150/1942**, che impone limiti inderogabili in presenza di interventi edilizi intensivi.

Neppure la pretesa "completa urbanizzazione" dell'area è sufficiente a escludere il piano: ciò che rileva è il raggiungimento di un **assetto definitivo dell'intero ambito urbano**, circostanza non integrata nel caso di specie, caratterizzato da una continua trasformazione edilizia.

Il TAR chiarisce inoltre che l'art. 41-quinquies non è superato dal D.M. n. 1444/1968:

le due norme operano su piani diversi e in **sequenza logica**, con limiti qualitativi prima e quantitativi poi.

2. Non è ristrutturazione, ma nuova costruzione

L'intervento non può essere qualificato come ristrutturazione edilizia. Richiamando il Consiglio di Stato (sent. n. 8542/2025), il TAR ribadisce che la ristrutturazione presuppone:

- un **unico edificio preesistente**;
- continuità tra demolizione e ricostruzione;
- **neutralità dell'impatto urbanistico**.

La sostituzione di più edifici con un nuovo fabbricato unitario e di grandi dimensioni integra, invece, una **trasformazione urbanistica significativa**, propria della nuova costruzione.

3. Legittimi gli atti di indirizzo comunali

Respinte anche le censure di sviamento di potere: il mutamento delle prassi interpretative è ritenuto legittimo in un contesto di **oggettiva incertezza giuridica**. La Delibera di Giunta n. 199/2024 e la Disposizione di servizio n. 4/2024 non introducono nuove regole, ma forniscono criteri guida, lasciando agli uffici la valutazione tecnico-discrezionale dei singoli casi.

Perché la sentenza conta

La decisione:

- **restringe l'ambito della SCIA alternativa**;
- riafferma il carattere **inderogabile del piano attuativo** per interventi di forte impatto urbano;
- legittima l'uso di **atti di indirizzo** come strumenti di governo dell'incertezza interpretativa.

Un passaggio chiave che contribuisce a fare chiarezza nel quadro amministrativo e che, inevitabilmente, dialoga con le indagini penali in corso, segnando un punto fermo nella complessa stagione dell'urbanistica milanese.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Federico Ianeselli, Senior Associate
Email: federico.ianeselli@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com