EDIFICIO RESIDENZIALE NEL CORTILE DI VIA FAUCHÉ: IL T.A.R. LOMBARDIA-MILANO CONFERMA L'ILLEGITTIMITÀ DELL'INTERVENTO E L'ORDINE DI DEMOLIZIONE.

1. La vicenda alla base del contenzioso

Con la sentenza n. 3058, resa il 10 giugno 2026, la Sezione II del Tribunale Amministrativo Regionale della Lombadia-Milano ha definito il ricorso proposto nel gennaio 2026 dalla società promotrice dell'iniziativa edificatoria che aveva comportato la demolizione e successiva ricostruzione di un edificio sito in un cortile interno in via Fauché, a Milano, avverso l'ordine di demolizione del manufatto realizzato, adottato in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato n. 8542 pubblicata il 4 novembre 2025.

L'intervento concerneva, in particolare, la demolizione di un laboratorio composto da due corpi di fabbrica e la successiva ricostruzione, in luogo dello stesso, mediante s.c.i.a. alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001, di un edificio residenziale di due piani fuori terra con cantine e autorimessa interrata per sette posti auto.

Già con sentenza 7 agosto 2024 n. 2353, la medesima Sezione II del TAR Lombardia-Milano aveva definito la questione ritenendo che l'edificio in progetto avesse una s.l.p. e un'altezza superiori a quelle dell'immobile preesistente, al netto delle parti illegittime realizzate, e che, per la legittima esecuzione dello stesso, la società avrebbe dovuto ottenere un permesso di costruire, non sostituibile da una s.c.i.a. ex art. 23 del d.P.R. n. 380 del 2001, stante l'assenza del requisito della "*continuità*" tra il fabbricato demolito e quello ricostruito.

Successivamente, con la decisione sopra richiamata, il Consiglio di Stato aveva a sua volta confermato la decisione del T.A.R., escludendo la riconducibilità dell'intervento alla categoria della ristrutturazione edilizia e qualificandolo, invece, come nuova costruzione. Difettava, infatti, il requisito della contestualità tra demolizione e ricostruzione; inoltre, l'intervento aveva determinato l'accorpamento in un unico volume di più manufatti preesistenti; infine, l'opera aveva determinato un impatto fisico e una trasformazione dell'assetto dei luoghi mediante l'unificazione del volume generato dalle pertinenze con quello dell'edificio principale, in violazione della neutralità dell'impatto sul territorio.

In ottemperanza alle statuizioni del T.A.R. e del Consiglio di Stato, il Comune di Milano ha quindi ordinato, ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001, la demolizione delle opere realizzate sulla base della menzionata s.c.i.a.; avverso tale provvedimento la società costruttrice ha proposto ricorso, dando origine al giudizio in commento.

2. La pronuncia del T.A.R.

Con la pronuncia in esame, il T.A.R. Lombardia-Milano ha confermato la legittimità dell'ordine demolitorio e la natura abusiva dell'attività edificatoria intrapresa dalla società per contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia applicabile.

In primo luogo, il Collegio ha escluso l'applicabilità, in luogo della misura ripristinatoria, della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 38 del d.P.R. n. 380/2001, trattandosi di misura applicabile esclusivamente in presenza di vizi di natura procedurale e formale e non anche in caso di vizi sostanziali incidenti sulle caratteristiche strutturali e costitutive dell'intervento, quali quelli riscontrati nel caso di specie. Con riguardo alla medesima disposizione, è stata altresì esclusa la possibilità di invocare un'impossibilità tecnica di riduzione in pristino, nonché la sussistenza di rischi per la pubblica o privata incolumità, trattandosi di un immobile autonomo e integralmente abusivo, per il quale la demolizione non solo risulta possibile, ma anche doverosa.

Del pari, il T.A.R. ha ritenuto inconferente il richiamo alla sanatoria prevista dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, norma che esige il rispetto del principio della doppia conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, requisito parimenti insussistente nella fattispecie in esame.

Peraltro, è stato rilevato come, anche ove la società avesse optato per la richiesta di un permesso di costruire, non sarebbero comunque venute meno le questioni relative all'edificabilità del lotto e alla realizzazione di una nuova costruzione all'interno di uno spazio adibito a cortile; inoltre, l'intervento avrebbe potuto beneficiare esclusivamente dell'indice edificatorio (IT) di 0,35 mq/mq previsto per i nuovi interventi edificatori, e non di quello recuperato dagli immobili precedentemente demoliti.

È stata infine dichiarata inammissibile la richiesta della società ricorrente di modificare il progetto originario per eliminare le difformità contestate. Una volta venuto meno il titolo edilizio legittimante l'intervento, infatti, l'abusività non può che investire l'opera nella sua interezza, non essendo prevista dall'ordinamento né una regolarizzazione mediante demolizione soltanto parziale dell'abuso né, a maggior ragione, la rimessione al privato destinatario dell'ordinanza della scelta in ordine a ciò che debba essere eliminato o conservato.

3. Considerazioni conclusive

In conclusione, il T.A.R., sulla scorta di quanto già affermato nelle precedenti pronunce relative alla vicenda in esame, ha confermato l'illegittimità dell'intervento, ritenendo insussistenti i presupposti per la sanatoria dell'abuso edilizio sia mediante demolizione parziale sia attraverso la presentazione di un nuovo progetto, con la conseguenza che il fabbricato in corso di realizzazione in via Fauché 9 dovrà essere integralmente demolito e lo stato dei luoghi ripristinato.

La sentenza definisce in primo grado una vicenda che, con ogni probabilità, sarà nuovamente sottoposta al vaglio del Consiglio di Stato in sede di impugnazione e che si inserisce nel più ampio contesto delle indagini sull'urbanistica milanese.

L'orientamento espresso dal T.A.R si pone in linea con quello già espresso dal Consiglio di Stato in ordine ai criteri distintivi tra interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni, secondo cui, ai fini della legittimità di un intervento di "*demoricostruzione*", è necessaria una "*continuità*" tra il nuovo edificio e quello preesistente, requisito che si sostanzia nel rispetto dell'unicità dell'immobile interessato dall'intervento, nella contestualità tra demolizione e ricostruzione e nel mero utilizzo della volumetria originaria, senza ulteriori trasformazioni del territorio.

Sul punto, si segnala tuttavia l'esistenza di una differente tesi espressa dal Consiglio di Stato e rinvenibile, da ultimo, nella sentenza n. 4155 del 22 maggio 2026, in cui, nella nozione di ristrutturazione edilizia, vengono ricompresi anche interventi connotati da modificazioni radicali del manufatto preesistente, ivi inclusa la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione spaziale nonché con differenti caratteristiche architettoniche e volumetriche del nuovo edificio, anche in assenza di continuità con il preesistente. Ne derivano possibili scenari interpretativi non univoci e suscettibili di evoluzione, che lo Studio continuerà a monitorare.

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.

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

Sandra Sacchi, Associate
Email: *sandra.sacchi@grplex.com*