

NUOVA COSTRUZIONE, NON BASTA LA SCIA

Palazzina di via Fauché Il Tar dà ragione ai residenti

La palazzina che sta sorgendo in via Fauché, all'interno del cortile, non rientra «nell'ambito della ristrutturazione» ma deve essere considerata «una nuova costruzione». Per questo il Tar Lombardia ha accolto il ricorso dei residenti contro il Comune e la società Fauché 9 srl. La sentenza del Collegio sposa la linea della Procura: per costruire serviva il permesso idoneo a iniziare i lavori, non la Scia.

a pagina 2 **Evangelista**

Palazzina contestata nel cortile di via Fauché Accolto dal Tar il ricorso dei residenti

Corretta la linea dei pm: «È una nuova costruzione»

Non c'è «alcuna continuità» tra l'immobile preesistente e quello da realizzare. Per questo la palazzina che sta sorgendo in via Fauché non rientra «nell'ambito concettuale della ristrutturazione» ma deve essere considerata «una nuova costruzione». Pertanto, per procedere con i lavori, la società costruttrice avrebbe dovuto munirsi del permesso necessario e non della Scia, una dichiarazione che consente alle imprese di iniziare un'attività senza dover attendere le verifiche e i controlli da parte degli enti competenti. Con queste motivazioni il Tribunale amministrativo regionale della Lombardia ha accolto il ricorso del super-condominio da 200 appartamenti di via Fauché 9-11 e via Castelvetro 16-18-20 contro il Comune e la società immobiliare Fauché 9 srl. Il giudizio ha avuto per oggetto la Scia, presentata dalla società il 5 agosto del 2020 per demolire un fabbricato, collo-

cato all'interno del cortile del condominio, e farlo diventare un edificio residenziale. Da quanto emerge dalla sentenza del Tar pubblicata il 7 agosto, le «caratteristiche strutturali» e la «funzione» diversa della palazzina fanno ritenere che non si tratti di una ristrutturazione ma di una nuova costruzione.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla struttura dell'edificio, ci sarebbe una differenza di metratura tra la palazzina preesistente e quella in divenire. Secondo i ricorrenti, il vecchio stabile ha una superficie pari a 349,14 metri quadrati. Quella del nuovo sarebbe superiore: pari a 592 metri quadrati. Nella scia presentata nel 2020 dalla società costruttrice, non ci sarebbe invece alcuna differenza di metratura. Sulla questione, il Tar ritiene che la superficie del palazzo in divenire sia superiore a quella dell'immobile preesistente. A far leva su questa decisione è il

locale mensa, un lotto di 69 metri quadrati che per il Collegio «deve ritenersi abusivo» in quanto «non è stato depositato in giudizio alcun documento» che legittimi la sua realizzazione.

Il piano delle regole del Comune stabilisce che qualora «l'edificazione avvenga in tutto o in parte all'interno del cortile», come nel caso in questione, l'altezza della nuova palazzina deve essere inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente. In merito nè il Comune nè la società costruttrice hanno fornito prove tali da ritenere che non ci sia stata alcuna violazione delle regole. Anzi, «l'unico documento da cui si potrebbero ricavare l'altezza dell'edificio preesistente» riporta 6,50 metri. Lo sta-



Peso: 1-3%, 2-56%

bile da costruire sfiorerebbe comunque di poco meno di un metro (7,30).

Sotto il profilo della «funzione» che la nuova palazzina dovrebbe assolvere, ci sarebbe una discontinuità rispetto alla precedente per il Collegio. L'intervento riguarda la demolizione di un vecchio fabbricato, all'interno del cortile del condominio, usato come laboratorio, e nella realizzazione, al suo posto, di una palazzina residenziale avente due piani fuori terra e uno seminterrato. Nonostante l'orientamento giurisprudenziale ten-

da a interpretare in maniera ampia la definizione di «ristrutturazione», per il Tar quella in questione sarebbe una «nuova costruzione». Per questo la società Fauché 9 s.r.l avrebbe dovuto munirsi non di una Scia, ma di un permesso idoneo a costruire ma questo avrebbe comportato maggiori obblighi di pianificazione urbanistica e oneri finanziari per il privato.

La sentenza del Tar abbraccia la tesi della Procura nell'inchiesta penale che vede indagati il proprietario, il progettista e il costruttore del palazzo.

Anche per i pm Marina Petruzzella e Paolo Filippini, Mauro Clerici l'edificio in via Fauché sarebbe «una nuova costruzione» che pertanto necessitava di un titolo diverso da quello utilizzato per iniziare i lavori. L'inchiesta è una delle 14 che finora sono sul tavolo della Procura. Tutte hanno come comun denominatore l'utilizzo della Scia al posto del permesso a costruire.

Chiara Evangelista

© RIPRODUZIONE RISERVATA

● La procedura

SCIA

La segnalazione certificata di inizio attività è un'autodichiarazione: consente subito l'inizio dei lavori

14

Le inchieste

I progetti nel mirino dei pm, con indagati tra architetti, costruttori e funzionari. Aumentano gli esposti dei cittadini

549

Metri quadri

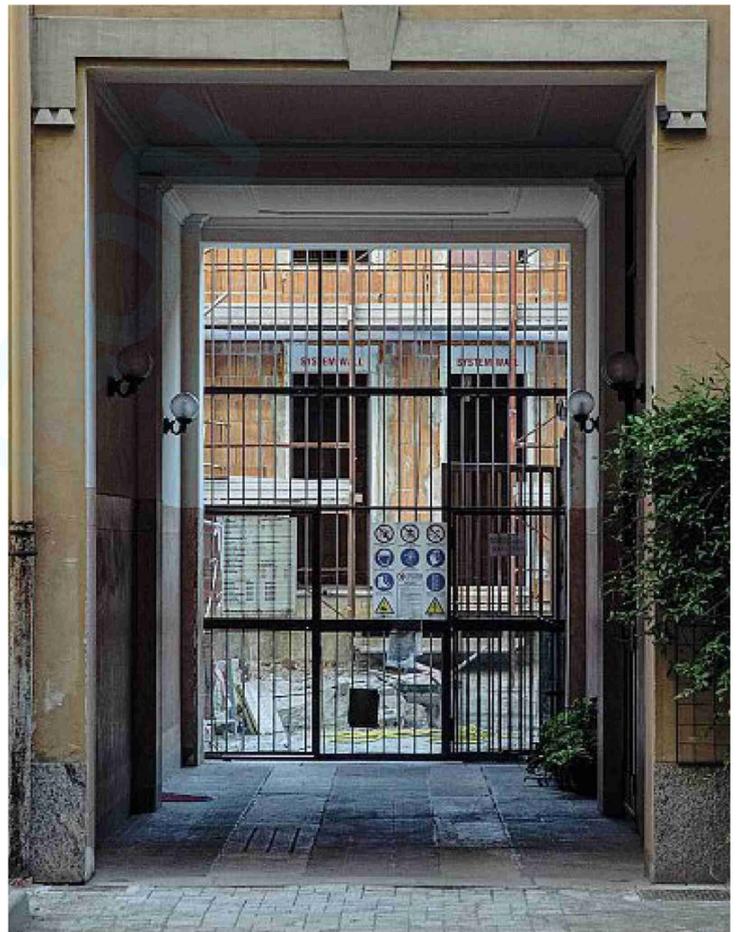
La dimensione del nuovo edificio che, secondo i ricorrenti, andrebbe a sostituire uno stabile con superficie pari a 349 mq

La vicenda

● Nel 2020 la società Fauché 9 srl ha presentato una Scia per demolire una palazzina, all'interno del cortile del condominio di via Fauché, e realizzare al suo posto un altro edificio

● Secondo il Tar non serviva la Scia ma il permesso a costruire

● La sentenza sposa la linea della Procura nelle inchieste sull'Urbanistica



Stop Il cantiere all'interno del condominio di via Fauché al quartiere della vecchia Bullona (foto Marco Ottico/Lapresse)



Peso: 1-3%, 2-56%