

Muro di modeste dimensioni, scia o permesso di costruire?

Due recenti sentenze ci consentono di evidenziare quale titolo edilizio è richiesto per la realizzazione di un muro di modeste dimensioni. Ci vuole il permesso di costruire o basta la SCIA? Vediamo da cosa dipende

di **Mario Petrulli** - 7 marzo 2023

Due recenti sentenze ci consentono di evidenziare **quale titolo edilizio è richiesto per la realizzazione di un muro di modeste dimensioni**.

Come ricordato dal [TAR Campania, Napoli, sez. VI, nella sent. 24 febbraio 2023, n. 1202](#), la giurisprudenza amministrativa, occupandosi della fattispecie dei “**muri di recinzione**”, ha in più riprese affermato che “*la realizzazione dei muri [...] viene qualificata come intervento di **nuova costruzione**, con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio del necessario **titolo abilitativo**, qualora abbia l’effettiva idoneità di determinare **significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie**; la realizzazione di un muro [...] necessita del previo rilascio del permesso a costruire allorquando, avuto riguardo alla sua struttura e all’estensione dell’area relativa, lo stesso sia tale da modificare l’assetto urbanistico del territorio*”[\[1\]](#).

Ed ancora:

- “*la realizzazione di un muro [...] necessita del previo rilascio del **permesso a costruire** nel caso in cui, avuto riguardo alla sua struttura e all’estensione dell’area relativa, lo stesso sia tale da **modificare l’assetto urbanistico del territorio**, così rientrando nel novero degli “interventi di nuova costruzione” di cui all’art. 3, lett. e), D.P.R. n. 380 del 2001*”[\[2\]](#);
- “*la realizzazione di un muro [...] necessita il previo rilascio del permesso di costruire nel caso in cui, avuto riguardo alla sua struttura e all’estensione dell’area relativa, sia tale da modificare l’assetto urbanistico del territorio, così rientrando nel novero degli interventi di nuova costruzione previsti dalla normativa di cui all’art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001*”[\[3\]](#).

Conseguentemente, i giudici napoletani, dinanzi alla realizzazione di un semplice **muro di modeste dimensioni**, anche se **non di recinzione**, non comportando significativa trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, hanno ritenuto **non necessario il permesso di costruire e sufficiente una SCIA**; da ciò deriva l’inapplicabilità di una sanzione demolitoria nel caso di assenza del titolo, rimanendo applicabile la **sanzione pecuniaria**[\[4\]](#).

Più nello specifico, i giudici hanno valutato la realizzazione di “*un **muro di mattoni privo di intonaco, di dimensioni assai ridotte** (mt 4,00 di lunghezza per mt 2,25 di altezza), realizzato **all’interno del cortile del fondo, non in aderenza** ad altre costruzioni, **non visibile** né dalla pubblica via (ove è ubicato l’accesso, a mezzo cancello, all’immobile) né da altri punti di vista circostanti, avendo un’altezza sostanzialmente coincidente con i muri perimetrali circostanti*”; il manufatto “*non ha comportato, pertanto, all’evidenza, quella trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio alla quale è normalmente riconducibile la necessità della previa acquisizione del permesso di costruire, per come dianzi chiarito. Conseguentemente, l’Amministrazione non avrebbe potuto ordinarne la demolizione ex art. 31 D.P.R. 380/2001, dovendosi limitare, al più – ed una volta verificate le circostanze relative alla SCIA presentata dal ricorrente [...] – all’irrogazione di una sanzione pecuniaria*”.

Similmente, il [TAR Campania, Napoli, sez. VIII, nella sent. 16 gennaio 2023, n. 325](#), ha ritenuto **sufficiente la SCIA per i modesti muri di cinta**. Anche in detta occasione è stato ribadito che, secondo la giurisprudenza, “*In linea generale, la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate rimane assoggettata al regime della **d.i.a. (ora s.c.i.a.)** ove dette opere non superino in concreto la soglia della trasformazione urbanistico-edilizia, occorrendo — invece — il permesso di costruire, ove detti interventi superino tale soglia*”[\[5\]](#).

Come ricordato dai giudici partenopei, il T.U. Edilizia (DPR n. 380 del 2001) non indica espressamente se il muro di cinta necessiti del permesso di costruire, in quanto intervento di nuova costruzione (artt. 3, comma 1, lettera e) e 10), ovvero se sia sufficiente la segnalazione di inizio di attività (art. 22 del medesimo d.P.R.). Conseguentemente, più che all’astratto *genus* o tipologia di intervento edilizio (sussumibile nella categoria

delle opere funzionali a chiudere i confini sui fondi finitimi) **occorrere far riferimento all'“impatto effettivo”** che le opere a ciò strumentali generano sul territorio: con la conseguenza che si deve qualificare l'intervento edilizio quale nuova costruzione (con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio dei necessari titoli abilitativi) quante volte abbia l'effettiva idoneità di determinare significative trasformazioni urbanistiche e edilizie”.

Di conseguenza, a prescindere *“dal mero e astratto nomen iuris utilizzato per qualificare l'opus quale muro di recinzione (o altre simili), la realizzazione di muri di cinta di modesti corpo e altezza è generalmente assoggettabile al solo regime della denuncia di inizio di attività di cui all'articolo 22 e, in seguito, al regime della segnalazione certificata di inizio di attività di cui al nuovo articolo 19 della l. n. 241 del 1990”* [\[6\]](#).

[\[1\]](#) Consiglio di Stato, sez. II, sent. 23 gennaio 2020, n. 561.

[\[2\]](#) TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 3 ottobre 2018, n. 5777.

[\[3\]](#) TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 2 luglio 2021, n. 1341.

[\[4\]](#) *“In materia urbanistico-edilizia, per gli interventi realizzati in violazione del regime di denuncia (o segnalazione) di attività, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001, l'Amministrazione può comminare unicamente una sanzione pecuniaria e non anche la demolizione delle opere, salvo i casi in cui è normativamente previsto altrimenti”*: TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 10 gennaio 2023, n. 30.

[\[5\]](#) Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 4 gennaio 2016, n. 10.

[\[6\]](#) Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 3 maggio 2011, n. 2621.

Leggi anche [Muro di contenimento: nel calcolo delle distanze, è da considerare?](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*