

Murature di contenimento in cemento armato: quando serve il permesso di costruire

Una muratura di contenimento in cemento armato su due lati (un lato di circa 85 metri lineari con altezza media di 4 metri, l'altro di circa 90 metri con altezza media di 3 metri fuori terra) e una rampa d'accesso dalla strada comunale sono abusivi se realizzati senza permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 13.01.2026

Una [muratura di contenimento di cemento armato](#), posta a delimitazione di una proprietà privata, non può 'scappare' dal permesso di costruire perché determina una pesante trasformazione del territorio.

Ce lo ricorda il Consiglio di Stato nella sentenza 178/2025, che è utile per ricordare come una classica opera edilizia come la [muratura di contenimento](#), se di **dimensioni notevoli** (nel caso specifico, 85 e 90 metri lineari, con altezze 3-4 metri), richieda per forze di cose il permesso di costruire senza il quale risulta abusiva e soggetta a ordine demolitorio.

Muro di contenimento: quando è una nuova costruzione

Il Consiglio di Stato, quindi, qualifica come **"nuova costruzione" soggetta a permesso di costruire la realizzazione di imponenti murature di contenimento in cemento armato e rampa carraia**, che comportano rimodellamento della morfologia del terreno.

L'intervento va infatti valutato globalmente, non atomisticamente. Tali opere non costituiscono pertinenze urbanistiche per dimensioni e autonomia funzionale.

L'ordinanza di demolizione, tra l'altro, è atto vincolato che non richiede comunicazione di avvio del procedimento né motivazione sull'interesse pubblico concreto, essendo sufficiente la descrizione delle opere e l'indicazione delle norme violate.

Perché una muratura è considerata nuova costruzione?

Le opere di che trattasi, come descritte nell'ordinanza di demolizione, per la loro rilevanza urbanistica hanno determinato una pesante trasformazione del territorio: è utile ricordare che si tratta di ***"una muratura di contenimento di cemento armato, posta a delimitazione di una proprietà privata e di una rampa d'accesso" in terreno, realizzata per accedere dalla strada comunale, muratura che "misura su di un lato circa 85ml, con altezza media di 4 ml, l'altra muratura si sviluppa per circa 90ml, con altezza media fuori terra di circa 3ml"***.

La realizzazione dei due imponenti muri di contenimento e della rampa carraia per l'accesso dalla sede viaria di collegamento, comportano un **rimodellamento della morfologia del terreno**, che conduce a qualificare il complessivo intervento - il quale, secondo una consolidata giurisprudenza, deve essere apprezzato in modo globale e non in termini atomistici (tra le più recenti, Cons. Stato, sez. II, 4 luglio 2025, n. 5796) - come **"nuova costruzione"** (cfr. Cons. Stato, sez. II, 4 novembre 2025, n. 8542).

Non rileva che singolarmente considerate le opere possano apparire di minore impatto; ciò che conta è l'effetto complessivo di trasformazione territoriale prodotto dall'insieme degli interventi.

Pertinenza urbanistica? No. Ecco perché

Non tiene - secondo Palazzo Spada - il tentativo di far ricadere tali opere dentro il concetto di pertinenza urbanistica.

Il concetto di pertinenza urbanistica - infatti - è più ristretto rispetto a quello di pertinenza civilistica, ed è **applicabile solo ad opere di modesta entità, accessorie ad un'opera principale**, e non anche a quelle che, per dimensioni e finalità, siano **connotate da una propria autonomia funzionale** e da un autonomo valore di mercato (cfr. Cons. Stato, sez. II, 8 luglio 2025, n. 5911; id. sez. VII, 15 maggio 2025, n. 4175).

Nel caso concreto, le **dimensioni delle murature** (complessivamente 175 metri lineari con altezze fino a 4 metri) e la funzione di contenimento e sistemazione fondiaria conferiscono alle opere **autonomia funzionale** tale da escludere la qualifica di mera pertinenza.

Legittimità dell'ordinanza di demolizione

La demolizione è stata correttamente disposta ai sensi dell'[art. 31 Testo Unico Edilizia](#), che non contempla sanzioni alternative a quella ripristinatoria per interventi realizzati in assenza di permesso. Trattandosi di sanzione tipizzata, è esclusa la violazione del principio di proporzionalità, essendo l'attività amministrativa vincolata.

L'ordinanza di demolizione ha natura di atto dovuto e vincolato, dotato di adeguata motivazione se contiene la descrizione delle opere abusive e le ragioni della loro abusività. Non è richiesta comunicazione di avvio del procedimento, né specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico o comparazione con interessi privati. L'interesse pubblico alla demolizione è in re ipsa, consistendo nella rimozione della situazione di anti giuridicità permanente e ripristino della regolare conformazione urbanistica del territorio.

Leggi anche

[Muro di cinta e muro di contenimento: quale titolo abilitativo serve? Quando scatta l'abuso edilizio](#)

[Grande tettoia con muro di cinta di 50 metri? Altro che pertinenza, senza permesso è abuso edilizio](#)

[Muro di contenimento e muro di recinzione: occhio alle differenze! Il muro di cinta abusivo senza permesso](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*