

Recinzione con cordolo in cemento e pavimentazione esterna: quando serve il permesso

Le opere di recinzione e pavimentazione di una porzione del giardino retrostante al locale commerciale, se in ragione della loro natura, consistenza e dimensioni, determinano un'alterazione definitiva e rilevante dell'assetto del territorio con modifica della destinazione urbanistica dell'area da verde pubblico a servizio esclusivo, non sono assentibili in edilizia libera ma richiedono il permesso di costruire

di [Matteo Peppucci](#) – 20.07.2026

In una recente sentenza, il Tar Lazio chiarisce che recinzioni, cordoli in calcestruzzo e pavimentazioni esterne non possono essere valutati isolatamente, ma nel loro effetto complessivo sull'assetto urbanistico. Quando tali opere determinano una trasformazione stabile del territorio e modificano la destinazione dell'area, ad esempio da verde pubblico a spazio a servizio esclusivo di un'attività commerciale, non rientrano nell'edilizia libera ma richiedono il permesso di costruire e, se necessario, anche l'autorizzazione paesaggistica.

Ristrutturazioni leggere o pesanti: tra edilizia libera e permesso di costruire

Ci sono interventi edilizi che sono al limite: noi, magari, li consideriamo 'minori' e pensiamo che possano essere assentiti in [edilizia libera](#), mentre in realtà configurano una [ristrutturazione edilizia](#) per la quale l'[art.10 del dpr 380/2001](#) richiede il **permesso di costruire**. Tra questi, possono rientrare anche interventi che hanno "determinato una modifica della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante da verde pubblico ad area a servizio esclusivo del locale commerciale", come nel caso della sentenza 12016/2026 del Tar Lazio.

Ma cosa si può fare senza titolo? E' possibile, ad esempio, effettuare nuove pavimentazioni magari con una semplice [SCIA](#)? O serve sempre il permesso di costruire?

Gli abusi edilizi del contendere

Tutto nasce dall'ordinanza di demolizione ingiunta da un comune a due società, in qualità rispettivamente di conduttrice e proprietaria di un locale commerciale (adibito ad attività di somministrazione di alimenti e bevande), per opere abusivamente realizzate, consistenti nella:

- "k.1) realizzazione a ridosso del locale commerciale, su area consegnata al Comune, di una **recinzione di superficie rettangolare, costituita da paletti metallici infissi in un cordolo cementizio** su cui poggiano dei cigli di cls e delimitata su due lati da rete metallica, della seguente superficie Mq. $(6,75 \times 9,45) = \text{Mq. } 63,79$;
- k.2) realizzazione di una **pavimentazione posta a ridosso del locale commerciale** della superficie di Mq. $(5,80 \times 8,10) = \text{Mq. } 46,98$;
- k.3) realizzazione all'esterno dell'area di cui al punto 1) sul lato est di una **pavimentazione in cls** della superficie di circa Mq. $(2,10 \times 5,50) = \text{Mq. } 11,55$ su cui sono posizionati i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti".

Le regole per le ristrutturazioni edilizie

Secondo il comune, detti interventi, peraltro realizzati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, rientrano nel campo della **ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 d.P.R. n. 380/2001 realizzati in assenza del relativo titolo abilitativo**, avendo "determinato una modifica della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante da verde pubblico ad area a servizio esclusivo del locale commerciale", insistenti su terreno ove "sia la proprietà dell'esercizio commerciale sia il conduttore dell'esercizio non possiedono alcun titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento", avendo esse "determinato una modifica della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante da verde pubblico ad area a servizio esclusivo del locale commerciale".

L'edilizia libera può 'tenere'? Se le opere rientrano nel Glossario

I ricorrenti sostengono l'errata applicazione alla fattispecie in esame della previsione di cui all'art. 10 del Testo unico dell'edilizia, atteso che **le opere configurerebbero interventi di "edilizia libera"** ai sensi dell'[art. 6](#) del medesimo Testo unico, meglio **descritti nel glossario allegato al D.M. 2 marzo 2018**, pubblicato sulla

G.U. del 7 aprile 2018, in quanto trattasi di **meri interventi di “pavimentazione esterna, installazione di sistemi antiintrusione, opere di arredo del giardino eseguite peraltro senza uso di cemento, malte e collanti”**.

Edilizia libera 2026: la guida operativa per i professionisti tecnici

L'edilizia libera non è una zona franca dalla normativa. Il professionista tecnico che assevera - anche implicitamente - la legittimità di un intervento “senza titolo” si assume responsabilità precise su cinque livelli di verifica paralleli. Questa guida operativa, aggiornata al 2026, ricostruisce l'intero quadro normativo post Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024), con flowchart decisionali, confronti tra strutture esterne, tolleranze costruttive a scalare e la scala sanzionatoria completa. Un vademecum pensato per chi opera ogni giorno sul campo.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Queste opere richiedono il permesso: ecco perché

Il Tar analizza quindi nel dettaglio queste opere, che magari, prese singolarmente, potrebbero - come vedremo in un'altra pronuncia - anche ricadere nell'edilizia libera.

Qui, però, vanno valutate nel loro complesso, e il **fatto che ci sia una modifica della destinazione urbanistica diventa rilevante**.

Il profilo che, ad avviso del Collegio, appare dirimente è **l'assenza di un idoneo titolo edilizio** per le opere di cui trattasi rilasciato dal resistente Comune, cui oltretutto compete la titolarità del suolo su cui esse insistono.

Il Tar evidenzia che *“diversamente da quanto (invero in maniera alquanto generica) paventato in ricorso, infatti, trattasi di interventi che, in ragione della loro natura, consistenza e dimensioni, quali evincibili dall'analitica descrizione riportata nell'ordinanza di demolizione e dalla documentazione fotografica acclusa al verbale di sopralluogo del 23 maggio 2024 (v. relazione tecnica ispettiva prot. n. 39069 del 18 giugno 2024, versata in atti in data 2 aprile 2026), non possono essere inquadrati nell'ambito dell'edilizia libera, avendo determinato un'alterazione definitiva e rilevante dell'assetto del territorio, con modifica della destinazione urbanistica impressa all'area da “verde pubblico” ad area a “servizio esclusivo” del locale commerciale: le opere in contestazione consistono nella recinzione (con cordolo in cemento, su cui è installata una rete metallica) e **pavimentazione di una porzione del giardino** retrostante al locale commerciale, conseguentemente sottraendola al relativo uso pubblico, oltre che nella realizzazione, all'esterno dell'area recintata, di un'ulteriore **pavimentazione, destinata ad accogliere i cassonetti della raccolta differenziata dei rifiuti**”*.

Tra l'altro, gli interventi **insistono in area assoggettata a vincolo paesaggistico** e risultano sprovvisti anche di un titolo abilitativo ex art. 146 d. lgs. n. 42/2004.

L'ingiunzione demolitoria, dunque, è del tutto legittima, avendo ordinato la rimozione di opere di abusiva trasformazione dello stato dei luoghi che il Comune ha ricondotto alla categoria della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 d.P.R. n. 380/2001.

FAQ TECNICHE: Quando recinzioni e pavimentazioni richiedono il permesso di costruire | Ingenio

Quando una recinzione e una pavimentazione esterna non rientrano nell'edilizia libera?

Le opere escono dall'ambito dell'edilizia libera quando, per caratteristiche, estensione e modalità realizzative, determinano una trasformazione stabile del territorio. Se comportano una modifica dell'assetto urbanistico o della destinazione dell'area, è necessario il permesso di costruire, indipendentemente dal fatto che singoli elementi possano, in astratto, figurare nel Glossario dell'edilizia libera.

Il Glossario dell'edilizia libera consente sempre la realizzazione di pavimentazioni esterne?

No. Il D.M. 2 marzo 2018 individua interventi normalmente eseguibili senza titolo, ma la loro qualificazione dipende dal contesto concreto. Se la pavimentazione, insieme ad altre opere, produce una trasformazione urbanisticamente rilevante dell'area, prevale la disciplina del d.P.R. 380/2001 e l'intervento richiede il relativo titolo edilizio.

Perché il Tar ha richiesto il permesso di costruire nel caso esaminato?

Il Collegio ha ritenuto decisivo che recinzione e pavimentazioni avessero sottratto una porzione di verde pubblico all'uso collettivo, destinandola stabilmente al servizio esclusivo del locale commerciale. Tale modifica ha determinato un'alterazione permanente dell'assetto del territorio, riconducibile alla ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire.

Quale rilevanza assume il vincolo paesaggistico in interventi di questo tipo?

Se le opere ricadono in un'area sottoposta a tutela paesaggistica, oltre al titolo edilizio è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del d.lgs. 42/2004. L'assenza di tale autorizzazione costituisce un ulteriore profilo di illegittimità dell'intervento e rafforza la legittimità dei provvedimenti repressivi.

Quali conseguenze comporta la realizzazione delle opere senza il titolo richiesto?

Quando gli interventi sono qualificati come trasformazioni edilizie soggette a permesso di costruire, la loro esecuzione in assenza del titolo abilita il Comune ad adottare l'ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi. La presenza di manufatti apparentemente modesti non esclude l'abuso se l'effetto finale è una trasformazione urbanisticamente rilevante dell'area.

Leggi anche

[Pavimentazione area esterna: edilizia libera o permesso? Occhio all'indice di permeabilità](#)

[Testo Unico Edilizia: quando la demolizione e ricostruzione del muro di recinzione richiede il permesso di costruire](#)

[Muro di recinzione, SCIA o permesso di costruire? Le discriminanti per il titolo giusto](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*