

# Muro di recinzione: quando è edilizia libera e quando serve il permesso di costruire

*Dalla qualificazione urbanistica alla scelta del titolo edilizio: guida operativa su recinzioni, art. 3 e art. 6 del d.P.R. n. 380/2001, con criteri tecnici e orientamenti della giurisprudenza per evitare errori nella pratica professionale*

di [Redazione tecnica](#) – 03.04.2026

Un **muro di recinzione** è davvero un intervento “semplice” dal punto di vista edilizio? Oppure, come spesso accade nella pratica professionale, dietro un’opera apparentemente marginale si nasconde una delle questioni più controverse della **qualificazione urbanistica**?

Chi opera quotidianamente sul territorio lo sa bene: le **recinzioni** sono tra gli interventi che più frequentemente generano errori di qualificazione, proprio perché vengono considerate – spesso in modo automatico – come **edilizia libera**.

In realtà, basta variare un elemento – altezza, materiali, presenza di fondazioni o contesto urbanistico – perché il regime cambi radicalmente, fino ad arrivare, nei casi più rilevanti, al **permesso di costruire**.

Il problema è che il **Testo Unico Edilizia** non disciplina espressamente il muro di recinzione. Questo costringe tecnici e amministrazioni a operare per interpretazione, incrociando le definizioni generali degli interventi edilizi con la concreta incidenza dell’opera sul territorio.

Ne deriva un quadro tutt’altro che lineare, in cui la stessa tipologia di intervento può assumere qualificazioni diverse in funzione delle sue caratteristiche costruttive e del contesto in cui si inserisce.

In questo scenario, il rischio di errore è elevato. Una recinzione realizzata senza titolo, ritenendola erroneamente libera, può essere qualificata come **nuova costruzione**, con tutte le conseguenze sanzionatorie del caso. Allo stesso modo, un approccio eccessivamente prudentiale può portare a richiedere titoli non necessari, con un aggravio inutile di tempi e costi.

Questa guida nasce proprio con un obiettivo operativo: fornire ai tecnici uno strumento chiaro per orientarsi tra norme, prassi e giurisprudenza, individuando – caso per caso – quando una recinzione può essere considerata edilizia libera, quando richiede una segnalazione e quando, invece, integra una vera e propria **trasformazione urbanistica del territorio**.

## **Muro di recinzione: davvero è sempre edilizia libera? Le domande che ogni tecnico si pone**

Quando si affronta la realizzazione di una recinzione, il primo riflesso è spesso quello di considerarla un intervento minore, quasi automatico dal punto di vista edilizio. Ma è davvero così?

Nella pratica professionale, le situazioni sono molto più articolate. Basta cambiare un elemento – l’altezza del muro, il materiale utilizzato, la presenza di fondazioni o il contesto urbanistico – perché la qualificazione dell’intervento cambi radicalmente.

È qui che nascono i dubbi più frequenti:

- una recinzione in rete metallica ha lo stesso regime di un muro in cemento armato?
- l’altezza incide sulla necessità del **titolo edilizio**?
- quando si può parlare davvero di **pertinenza**?
- e soprattutto, quando si supera la soglia della **trasformazione urbanistica** del territorio?

Sono interrogativi che, non trovando una risposta diretta nella norma, richiedono un’analisi più ampia, capace di mettere insieme definizioni generali, interpretazioni giurisprudenziali e disciplina locale.

Per questo, prima ancora di capire quale titolo edilizio sia necessario, è indispensabile chiarire un punto: cos’è, dal punto di vista urbanistico, un muro di recinzione e quale funzione svolge.

## **Cos’è un muro di recinzione dal punto di vista urbanistico: definizione e funzione**

Per comprendere davvero quale titolo edilizio sia necessario, bisogna fare un passo indietro e chiarire un aspetto spesso sottovalutato: il **muro di recinzione** non è una categoria edilizia autonoma.

Non esiste, infatti, nel **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)** una definizione specifica di “recinzione”. Questo significa che la sua qualificazione dipende dalla sua funzione e dalle sue caratteristiche costruttive, non dal nome dell’opera.

In termini generali, una recinzione è un’opera che ha la funzione di delimitare una proprietà, separandola da altre aree o dallo spazio pubblico. Tuttavia, questa funzione può essere realizzata in modi molto diversi tra loro:

- con elementi leggeri e facilmente amovibili, come reti metalliche o paletti;
- con strutture più consistenti, dotate di cordoli e fondazioni;
- con veri e propri muri in muratura o cemento armato, che incidono in modo stabile sul territorio.

Qui emerge il punto centrale: non tutte le recinzioni hanno lo stesso impatto urbanistico.

Alcune si limitano a segnare un confine, senza alterare in modo significativo lo stato dei luoghi; altre, invece, determinano una **trasformazione stabile del suolo**, assumendo una consistenza edilizia tale da avvicinarsi – o addirittura rientrare – nella nozione di nuova costruzione.

Il discrimine, quindi, si individua nella capacità dell’opera di incidere sull’assetto urbanistico-edilizio del territorio, più che nella sua denominazione.

Questo approccio è perfettamente coerente con l’impostazione del **d.P.R. n. 380/2001**, che non classifica gli interventi in base alla loro “etichetta”, ma in base agli effetti che producono. Seguendo questa logica si arriva a comprendere perché una stessa recinzione, in contesti diversi o con caratteristiche differenti, possa essere considerata:

- **edilizia libera;**
- **intervento soggetto a CILA;**
- nei casi tipizzati, **intervento soggetto a SCIA;**
- oppure vera e propria **nuova costruzione che richiede permesso di costruire.**

Diventa, quindi, inevitabile entrare nel quadro normativo e capire quali sono le categorie di intervento previste dal Testo Unico Edilizia e come queste possono essere applicate al caso delle recinzioni.

### **Il quadro normativo di riferimento: cosa dice il d.P.R. n. 380/2001 e perché la recinzione va ricondotta alle categorie dell’art. 3**

La qualificazione dell’intervento deve essere necessariamente ricondotta alle categorie generali definite dall’art. 3, che rappresenta il punto di partenza di ogni valutazione urbanistico-edilizia.

In particolare, assumono rilievo due ambiti distinti:

- gli interventi che non determinano una trasformazione significativa del territorio e che, proprio per questo, possono essere ricondotti all’attività edilizia libera ai sensi dell’art. 6;
- gli interventi che invece comportano una modifica stabile dell’assetto dei luoghi e che, in quanto tali, rientrano nella nozione di nuova costruzione.

Su quest’ultima categoria occorre soffermarsi. L’**art. 3, comma 1, lettera e) del d.P.R. n. 380/2001** qualifica come interventi di nuova costruzione tutte le opere di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non riconducibili alle categorie precedenti e, in via esemplificativa, include:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- la realizzazione di infrastrutture e impianti che comportano trasformazione permanente del suolo;
- la realizzazione di depositi o impianti che incidono stabilmente sul territorio;
- gli interventi pertinenziali che superano determinate soglie dimensionali o che sono qualificati come tali dagli strumenti urbanistici.

Queste previsioni non menzionano espressamente le recinzioni, ma forniscono un criterio chiaro: rientra nella nuova costruzione qualsiasi opera che comporti una trasformazione stabile del suolo e abbia una consistenza edilizia autonoma.

Sulla base di questo criterio, alcune tipologie di muro di recinzione – in particolare quelle caratterizzate da fondazioni, struttura in muratura o rilevante impatto fisico – possono essere ricondotte nell’ambito degli interventi soggetti a permesso di costruire, con applicazione dell’**art. 10 del d.P.R. n. 380/2001**.

Al contrario, quando l'opera si limita a delimitare il fondo senza incidere in modo significativo sull'assetto urbanistico-edilizio, la qualificazione cambia e si apre lo spazio per regimi più semplificati. Applicando questi criteri si può affrontare il primo scenario operativo: capire quando una recinzione può essere realmente considerata edilizia libera.

### **Quando il muro di recinzione è edilizia libera: il rapporto tra art. 6 e Glossario (D.M. 2 marzo 2018)**

Nel tentativo di individuare quando una recinzione possa essere realizzata senza titolo abilitativo, il punto di partenza resta l'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001, che definisce le categorie di interventi eseguibili in attività edilizia libera, la cui elencazione puntuale è contenuta nel Glossario unico dell'edilizia libera (**D.M. 2 marzo 2018**).

Il Glossario riconduce in modo analitico specifiche opere alle fattispecie già previste dalla norma primaria, individuando 58 tipologie di interventi realizzabili senza titolo.

All'interno di questo elenco compaiono anche interventi riconducibili alla delimitazione dei fondi, ma è fondamentale chiarire il perimetro applicativo di tale previsione.

Il riferimento al Glossario ha valore ricognitivo e deve essere comunque coordinato con le disposizioni dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 e con la disciplina urbanistica locale.

Il Glossario consente di qualificare come edilizia libera solo quelle recinzioni che, per caratteristiche costruttive, risultano coerenti con la logica dell'art. 6, ossia interventi che non determinano una trasformazione edilizia rilevante.

In questa prospettiva, possono rientrare nell'attività libera le recinzioni:

- realizzate con elementi leggeri e non stabilmente infissi;
- prive di una struttura muraria significativa;
- con funzione meramente delimitativa del fondo;
- non idonee a modificare in modo apprezzabile l'assetto urbanistico-edilizio.

Resta in ogni caso fermo che l'attività edilizia libera è subordinata al rispetto degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e delle normative di settore, come espressamente previsto dall'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001.

Ne deriva che non è possibile utilizzare il riferimento alle recinzioni in modo generalizzato. Se l'opera presenta caratteristiche diverse – ad esempio una struttura in muratura, fondazioni rilevanti o un impatto stabile sul territorio – essa esce dall'ambito applicativo dell'art. 6 e deve essere qualificata secondo le categorie dell'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001.

È in questa distinzione che si colloca il nodo centrale della disciplina: comprendere quando una recinzione si limita a delimitare il fondo e quando, invece, integra una vera e propria trasformazione edilizia.

### **Quando il muro di recinzione è nuova costruzione e richiede il permesso di costruire: criteri tecnici e lettura dell'art. 3**

Applicando queste coordinate al caso delle recinzioni, emerge un principio chiaro: il muro di recinzione richiede il permesso di costruire quando presenta caratteristiche tali da configurarsi come un'opera edilizia stabile, dotata di autonomia funzionale e incidenza sul territorio.

A rilevare non è la funzione di delimitazione in sé, bensì il modo in cui essa viene realizzata.

In termini operativi, la recinzione tende a rientrare nella nuova costruzione quando si riscontrano uno o più dei seguenti elementi:

- presenza di una struttura in muratura o cemento armato, idonea a determinare una modifica permanente dello stato dei luoghi;
- realizzazione di fondazioni o cordoli continui, che comportano un'alterazione stabile del suolo;
- altezza significativa, tale da incidere sull'assetto urbanistico e sul contesto circostante;
- consistenza tale da non poter essere considerata opera accessoria o meramente pertinenziale;
- impatto visivo e territoriale non trascurabile, soprattutto in contesti urbanizzati o vincolati.

In queste ipotesi, l'intervento non può più essere qualificato come mera delimitazione del fondo, ma assume i caratteri di una trasformazione edilizia autonoma, con la conseguente necessità del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001.

Su questo punto la giurisprudenza amministrativa ha fornito indicazioni particolarmente rilevanti, chiarendo che la qualificazione dell'intervento deve avvenire sulla base di una valutazione complessiva delle caratteristiche dell'opera e della sua incidenza sul territorio.

### **Conferma della giurisprudenza: il caso delle recinzioni in muratura**

Un caso emblematico è rappresentato dalle recinzioni realizzate in cemento armato, che per caratteristiche costruttive e incidenza sul territorio difficilmente possono essere ricondotte a interventi minori.

Su questo aspetto la giurisprudenza è particolarmente chiara nel ritenere che tali opere, in presenza di fondazioni e struttura stabile, integrano una **trasformazione urbanistica** e richiedono il **permesso di costruire**, come già evidenziato anche in un **recente approfondimento dedicato alle recinzioni in cemento armato e al relativo regime edilizio**.

Un orientamento che trova ulteriore conferma nella **sentenza del TAR Puglia, sez. Lecce, 9 febbraio 2026, n. 158**, che ha qualificato come **nuova costruzione** una recinzione in conci di tufo, alta oltre 3 metri e sviluppata su un'area estesa, ritenuta idonea a determinare una **trasformazione stabile del territorio**.

La stessa pronuncia richiama un orientamento ormai consolidato, secondo cui le opere murarie di recinzione e contenimento, per caratteristiche e materiali, determinano un'apprezzabile **alterazione estetica e funzionale dei luoghi** e, per questo, richiedono il previo rilascio del titolo edilizio.

Un ulteriore elemento di grande rilievo riguarda il metodo di valutazione dell'abuso.

Il giudice ha infatti ribadito che gli interventi edilizi devono essere considerati in modo unitario e non frazionato, poiché l'impatto sul territorio deriva dall'insieme delle opere e non dalla loro analisi isolata. Questo principio è particolarmente rilevante nel caso delle recinzioni, che spesso si inseriscono in contesti più ampi di trasformazione dell'area.

### **Pertinenza o nuova costruzione? Il vero nodo nella qualificazione delle recinzioni**

Dall'analisi emerge con chiarezza che il tema delle recinzioni non può essere affrontato limitandosi al titolo edilizio. Il passaggio decisivo è un altro: capire se l'opera possa essere qualificata come pertinenza urbanistica oppure se debba essere considerata una nuova costruzione.

È qui che si concentra la maggiore difficoltà applicativa.

Nel linguaggio comune, infatti, la recinzione viene spesso percepita come un'opera accessoria, quasi "naturale" rispetto al fondo. Ma questa impostazione, che può avere una sua logica sul piano civilistico, non è automaticamente trasferibile in ambito urbanistico.

La nozione di pertinenza, ai fini edilizi, è infatti molto più restrittiva.

Un'opera può essere considerata pertinenziale solo quando:

- è priva di autonomia funzionale rispetto al bene principale;
- non determina un carico urbanistico aggiuntivo;
- non altera in modo significativo l'assetto del territorio;
- ha una consistenza fisica e dimensionale modesta.

Applicando questi criteri al caso delle recinzioni, si comprende come solo una parte limitata di esse possa essere effettivamente qualificata come pertinenza, fermo restando che, in questa materia, il criterio decisivo resta la concreta incidenza dell'opera sull'assetto del territorio più che la qualificazione pertinenziale in senso stretto.

Una recinzione leggera, priva di fondazioni e con funzione meramente delimitativa, può rientrare in questa categoria. Ma quando l'opera assume una **consistenza edilizia autonoma** – per materiali, dimensioni o modalità costruttive – essa perde la natura pertinenziale e si colloca nell'ambito della **nuova costruzione**.

La presenza di elementi come muratura, cordoli in cemento, altezze rilevanti o sviluppo esteso incide direttamente sulla **qualificazione giuridica dell'intervento**.

In questi casi, la recinzione non può più essere considerata un'opera accessoria, ma diventa un intervento che modifica in modo stabile il territorio, con tutte le conseguenze in termini di titolo edilizio.

La giurisprudenza amministrativa, del resto, è costante nel ribadire che la qualificazione pertinenziale richiede una verifica rigorosa dell'effettiva incidenza dell'opera e non può essere riconosciuta in modo automatico.

Ne deriva una regola operativa molto importante: la recinzione è pertinenziale solo quando resta marginale rispetto al fondo; quando assume autonomia edilizia, diventa **nuova costruzione**.

Questo criterio consente di leggere in modo unitario anche quanto visto nelle sezioni precedenti:

- il Glossario individua le opere effettivamente marginali;
- l'art. 3 qualifica quelle che incidono stabilmente sul territorio;
- la distinzione tra pertinenziale e nuova costruzione rappresenta il punto di equilibrio tra queste due dimensioni.

È su questo equilibrio che si fonda la corretta individuazione del titolo edilizio.

### **Come scegliere il titolo edilizio corretto per un muro di recinzione: metodo operativo per i tecnici**

Il quadro normativo e interpretativo, a questo punto, è chiaro. Ma nella pratica professionale la domanda resta sempre la stessa: che titolo edilizio serve per realizzare una recinzione?

La risposta, come visto, non è standardizzabile. Tuttavia, è possibile costruire un metodo di valutazione che consenta di arrivare a una qualificazione corretta in modo coerente con il **d.P.R. n. 380/2001**.

Il primo passaggio riguarda la verifica della natura dell'opera.

Se la recinzione è realizzata con elementi leggeri, privi di fondazioni e facilmente rimovibili, e si limita a delimitare il fondo senza incidere sull'assetto del territorio, l'intervento può essere ricondotto all'**attività edilizia libera** ai sensi dell'art. 6, anche alla luce del Glossario di cui al D.M. 2 marzo 2018.

Se, invece, l'opera presenta una consistenza intermedia – ad esempio per la presenza di piccoli cordoli, elementi parzialmente stabilizzati o caratteristiche costruttive non del tutto leggere – occorre valutare se l'intervento possa rientrare tra quelli soggetti a regime semplificato, verificando in via progressiva l'applicabilità dell'attività edilizia libera, del permesso di costruire, degli interventi soggetti a SCIA e, solo in via residuale, della CILA ai sensi dell'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001.

Il passaggio decisivo riguarda la verifica dell'incidenza urbanistica.

Quando la recinzione:

- è realizzata in muratura o cemento armato;
- presenta fondazioni continue;
- ha un'altezza o uno sviluppo tali da incidere sul contesto;
- determina una modifica stabile e non reversibile del suolo;

l'intervento deve essere qualificato come **nuova costruzione**, con conseguente necessità del **permesso di costruire** ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001.

A questa valutazione si aggiunge un ulteriore livello di attenzione, spesso trascurato: il contesto complessivo dell'intervento.

Come chiarito anche dalla giurisprudenza, le opere edilizie devono essere considerate in modo unitario. Questo significa che una recinzione, apparentemente modesta se valutata isolatamente, può assumere rilevanza edilizia se inserita in un insieme di interventi che, nel loro complesso, determinano una **trasformazione significativa del territorio**.

Ne deriva un metodo operativo che può essere sintetizzato in tre passaggi logici:

- verificare le caratteristiche costruttive dell'opera;
- valutare l'incidenza sul territorio;
- considerare l'intervento nel suo complesso e nel contesto in cui si inserisce.

Solo attraverso questa sequenza è possibile evitare errori di qualificazione e individuare correttamente il titolo edilizio.

## **Conclusioni: perché il muro di recinzione è un caso emblematico della complessità edilizia**

Il muro di recinzione rappresenta uno di quei casi in cui la semplicità apparente dell'intervento si scontra con la complessità della disciplina urbanistica.

Non esiste una risposta valida in astratto, né è possibile affidarsi a schemi rigidi o automatismi. La stessa opera può essere **edilizia libera**, intervento soggetto a segnalazione o **nuova costruzione**, a seconda delle sue caratteristiche e del contesto in cui si inserisce.

È questa variabilità che rende centrale il ruolo del tecnico, chiamato a operare una corretta **qualificazione dell'intervento** prima ancora di individuare il titolo edilizio.

Il principio che emerge con maggiore forza è uno solo: il regime edilizio è determinato dagli effetti concreti dell'opera sul territorio, non dalla sua denominazione.

Ed è su questa base che deve essere costruita ogni valutazione, evitando semplificazioni e verificando sempre, caso per caso, la reale incidenza dell'intervento, poiché la qualificazione del muro di recinzione richiede sempre una valutazione tecnica puntuale e non può essere automatica alla luce delle categorie generali del d.P.R. n. 380/2001.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*