

Parcheggio su terreno agricolo: occorre il titolo abilitativo

La posa di stabilizzato e betonelle con un muro di recinzione comportano alterazione del territorio, con trasformazione della destinazione d'uso

di [Giorgio Tacconi](#) – 13.05.2025

Il Tar Lazio (Roma), sez. II, nella sentenza n. 4841 del 6 marzo 2025, respinge il ricorso contro l'**ordinanza di demolizione di alcuni interventi edilizi** abusivamente realizzati su un terreno avente destinazione agricola e ricadenti entro la fascia di rispetto di **50 metri dall'argine di un fosso**, che avevano determinato il **cambio di destinazione d'uso** del lotto agricolo, identificato catastalmente come "**bene comune non censibile**", trasformandolo in **parcheggio**, mediante la **posa in opera di stabilizzato e betonelle** e con la realizzazione di un **muro di recinzione**, con cordolo in cemento armato lungo 21 metri e sovrastante rete metallica, alta un metro e mezzo.

Parcheggio su terreno agricolo: il ricorso

Secondo i ricorrenti, l'intervento contestato consisteva in un **mero rifacimento**, qualificabile come [manutenzione straordinaria](#), di un preesistente muretto di recinzione posto sul confine tra due condomini, parzialmente interrato da un lato e quindi **senza necessità di autorizzazione sismica**, né comportava alcuna significativa trasformazione urbanistica, né violava l'eventuale esistenza di un **vincolo paesaggistico**, in ragione della **modesta consistenza dell'opera** e della sua **preesistenza** sull'area in questione.

Il Tar di Roma non ha accolto tali motivi, considerando che il muro di recinzione era stato indicato, sin dal primo Permesso di Costruire, come "**muretto in tufo**", senza che il titolo edilizio riportasse alcun ulteriore dettaglio costruttivo. Pertanto, il "rifacimento" di tale muratura perimetrale preesistente con una **struttura in cemento armato** ne ha comportato una **modifica sostanziale e rilevante anche sotto il profilo paesaggistico**, avendone alterato le caratteristiche costruttive e tipologiche.

La necessità del titolo abilitativo

Tale intervento avrebbe [necessitato di un titolo abilitativo](#), sia sotto il profilo edilizio sia sotto quello paesaggistico, non potendo esso qualificarsi come intervento di "manutenzione straordinaria" né potendo applicarsi il disposto di cui alla **lettera A.13 dell'all. A del dpr n. 31/2017**, che si riferisce a interventi di semplice "*sostituzione di recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti*".

Tali presupposti **non ricorrevano nel caso in esame**, perciò, secondo il Tar Roma l'**ordine demolitorio**, nella parte in cui si riferisce al cordolo in cemento armato, è stato **legittimamente adottato**.

Riguardo al posizionamento delle **betonelle su un terreno agricolo**, che secondo i ricorrenti **non sarebbe idoneo**, per le caratteristiche proprie di detto materiale, a provocarne il **cambio di destinazione d'uso a parcheggio**, il Tar Roma fa notare che, in base alla documentazione fotografica agli atti, risulta che sono stati posti in essere **interventi di "piastrellamento" del terreno, con posa di "stabilizzato e betonelle"**, e dunque sono state realizzate opere a **carattere durevole e non meramente temporaneo**, che hanno determinato una significativa modifica della morfologia dei luoghi, in quanto interessanti una superficie di **ben 300 metri quadri**, oltretutto in **area gravata da vincolo paesaggistico**.

Ne consegue un'**evidente e permanente alterazione dell'assetto del territorio**, con **durevole trasformazione della destinazione d'uso** del lotto in ragione del suo utilizzo a parcheggio, necessitante del preventivo titolo abilitativo.