

L'editoriale



La normativa edilizia ed urbanistica risulta molto complessa, intersecata ed in continua evoluzione. Infatti l'accelerazione e della crescente complessità delle dinamiche urbane e territoriali di questo ultimo ventennio, hanno portato la materia Edilizia-Urbanistica sempre di più difficile interpretazione ed applicazione, dovendo peraltro prendere in attenta valutazione le innumerevoli sentenze in materia, che quotidianamente si pronunciano e molte volte si contraddicono.

NORMATIVE E PERMESSI NECESSARI PER L'INSTALLAZIONE DI RECINZIONE – pag.1

LA REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE CON PALETTI IN FERRO NON RICHIEDE IL PERMESSO DI COSTRUIRE SE È DI LIMITATO IMPATTO URBANISTICO E VISIVO – pag.2

PER UN MURO DI RECINZIONE CI VUOLE IL PERMESSO DI COSTRUIRE? – pag.4

RECINZIONE CON PALI IN LEGNO E RETE METALLICA, QUALE TITOLO ABILITATIVO CI VUOLE? – pag.6

IL TORRINO-SCALA COSTITUISCE O ONO UN VOLUME TECNICO? – PARERI DISCORDANTI – pag.7

NORMATIVE E PERMESSI NECESSARI PER L'INSTALLAZIONE DI UNA RECINZIONE



RECINZIONE CON PALETTI E FILO SPINATO: RIENTRA IN EDILIZIA LIBERA? TITOLO ABILITATIVO PER RECINZIONE CON PALETTI IN FERRO, QUALE OCCORRE?

Il Tar Basilicata chiarisce che una recinzione eseguita con semplici paletti e filo spinato rientra nell'attività di edilizia libera

Con la **sentenza n. 192/2020 del Tar di Potenza** si chiarisce che le opere di recinzione eseguite con semplici paletti di legno e filo spinato, sono da considerarsi come **attività di edilizia libera**.

Un privato decideva di delimitare un terreno a mezzo di una recinzione eseguita con paletti di legno infissi nel terreno e due corde di filo spinato.

Il Comune gli intimava il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione della recinzione, come intervento eseguito senza titolo edilizio (art. 31 del dpr n. 380/2001).

Il privato ricorreva quindi al giudizio del Tar.

La sentenza del Tar Basilicata

Per i Giudici del Tar, rifacendosi alla consolidata giurisprudenza in materia:

la realizzazione di una recinzione metallica con paletti di ferro e cancello, costituisce attività, non soggetta nemmeno a denuncia di inizio attività (T.A.R. Basilicata, 17 novembre 2014, n.789).

Quindi, semplici opere di recinzione create con paletti di metallo o di legno infissi nel terreno e filo spinato possono rientrare in attività di edilizia libera senza bisogno di chiedere alcun titolo abilitativo e dare comunicazione agli uffici competenti di inizio attività.

Discorso diverso vale per le opere murarie o cementizie, in questo caso le opere di recinzione risulterebbero impattanti sul territorio in termini di trasformazione edilizia ed urbanistica necessitando quindi di un permesso di costruire.

Il ricorso trova, quindi, giusto accoglimento.

- O -

TAR CAMPANIA: LA REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE CON PALETTI IN FERRO NON RICHIEDE IL PERMESSO DI COSTRUIRE SE È DI LIMITATO IMPATTO URBANISTICO E VISIVO

La posa di paletti in ferro, destinati a sorreggere una recinzione di rete metallica senza opere murarie, e la realizzazione di una modesta pavimentazione esterna **non richiedono il permesso di costruire**; il chiarimento arriva con la **sentenza 7333/2018 del Tar Campania**.

Come già espresso in una precedente sentenza del Tar Toscana, l'intervenuto per realizzare una recinzione con pali in ferro e rete metallica rientra nel diritto dominicale di delimitare la proprietà privata per la propria sicurezza e, pertanto, si realizza in edilizia libera.

Il caso riguarda il ricorso presentato da un privato cittadino contro l'ordinanza del Comune che, a seguito della denuncia presentata da un vicino confinante in merito ad opere realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi, dispone la demolizione delle opere abusive consistenti in:

- realizzazione di un soppalco
- installazione di una porta a chiusura di un preesistente deposito
- installazione di 6 paletti in ferro alti 1 m ed alla posa in opera della pavimentazione di un'area di circa 35 m²
- apertura di 3 vani porta

Successivamente, avendo il proprietario attestato l'esistenza di titoli abilitativi per la realizzazione dei suddetti interventi, il Comune dispone la revoca parziale della precedente ingiunzione e conferma solo a demolizione per la parte relativa ai sei paletti ed alla pavimentazione.

Al riguardo, la parte ricorrente, sostiene che:

- i sei paletti in ferro sarebbero stati posti in opera nell'anno 1994 e per la sostituzione dei paletti preesistenti sarebbe stata presentata un'apposita CILA

- la posa in opera della pavimentazione dell'area pertinenziale al fabbricato sarebbe stata eseguita in base ad una DIA

Sentenza del Tar Campania

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, pronunciandosi sul ricorso, lo accoglie ed annulla quindi l'ordinanza di demolizione.

3

Premesso che:

- la demolizione, ossia la sanzione prevista dall'art. 31 del dpr 380/2001, si riferisce agli **interventi di nuova costruzione** o eseguiti **in assenza, o in difformità totale del prescritto titolo abilitativo** per i quali è obbligatoria la previa acquisizione di un permesso di costruire
- tra gli interventi di nuova costruzione, che richiedono il permesso di costruire, rientrano quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non rientranti nelle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia

i giudici campani, anche in base ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, asseriscono che:

- la posa di sei paletti infissi nel suolo, destinati a sorreggere una recinzione di rete metallica senza opere murarie, costituisce un manufatto di **limitato impatto urbanistico e visivo**, essenzialmente destinato al solo scopo di delimitare la proprietà per separarla dalle altre, per cui l'intervento non richiede il rilascio di un permesso di costruire, fatta salva ovviamente l'osservanza dei vincoli paesaggistici (cfr. TAR Brescia, sez. II, 25/9/2018, n. 907; TAR Roma, sez. II, 4/9/2017, n. 9529; Cons. St., sez. IV, 15/12/2017, n. 5908)
- l'opera di pavimentazione di un'area esterna di modesta estensione neppure è di per sé soggetta al permesso di costruire salvo che **non comporti una trasformazione urbanistica del suolo ed un cambio della sua destinazione**, sempre ferma restando l'osservanza dei vincoli paesaggistici (cfr. TAR Napoli, sez. VI, 1/8/2018, n. 5144; cfr. art. 6, co. 1, lett. e-ter), del d.P.R. n. 380)

Inoltre, aggiungono i giudici, non risultano adottati atti di autotutela riferiti ai titoli abilitativi di cui la ricorrente ne riferisce il possesso; né la sussistenza di vincoli paesaggistici tali da poter giustificare la demolizione.

Nel caso in esame, la costruzione di una recinzione realizzata con rete metallica e semplici paletti di sostegno di metallo **non richiede alcun titolo edilizio**.

Quale titolo abilitativo serve

Ai fini della configurabilità della necessità di un titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di opere di recinzione devono considerarsi la natura e dimensioni delle opere e loro destinazione e funzione.

Ecco in sintesi i casi in cui occorre il permesso di costruire e quando, invece, no:

Non richiedono il permesso di costruire le recinzioni che si configurano come manufatti di precaria installazione e di immediata asportazione, e non come un'opera edilizia permanente (come ad esempio, recinzioni in rete metalliche, sorretta da paletti in ferro o di legno e senza muretto di sostegno), i quali configurano manifestazioni del diritto di delimitazione delle singole proprietà attraverso l'esercizio dello "*ius excludendi alios*",

In pratica, la recinzione costituita da rete metallica sorretta da paletti in legno o in ferro, senza opere murarie, non richiede il previo rilascio di un titolo edilizio se avente un modesto impatto visivo tale da non comportante una permanente e apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi.

Al contrario, è **necessario il titolo abilitativo edilizio** quando la recinzione costituisce un'opera di carattere permanente, incidendo in modo durevole e non precario sull'assetto del territorio, ad esempio se è costituita da un muretto di sostegno in calcestruzzo con sovrastante rete metallica o da opera muraria.

Pertanto, la realizzazione di muri di cinta, cordoli in calcestruzzo o simili vanno assoggettati al regime della SCIA o al permesso di costruire, a seconda della loro entità e dell'impatto, per dimensioni e tipologia, che generano sull'ambiente circostante in termini di trasformazione urbanistica o edilizia.

Necessita, inoltre, di permesso di costruire la realizzazione di mura perimetrali finalizzate a delimitare uno spazio.

PER UN MURO DI RECINZIONE CI VUOLE IL PERMESSO DI COSTRUIRE?

Il muro di recinzione necessita del permesso di costruire se modifica l'assetto urbanistico e dell'autorizzazione paesaggistica se ha un impatto sul paesaggio

Per la realizzazione di un **muro di recinzione**, di norma, è sufficiente la SCIA, Segnalazione certificata di inizio attività; tuttavia, qualora modifichi l'assetto urbanistico del territorio, in base alla sua struttura e alla sua estensione, il titolo abilitativo necessario è il **permesso di costruire**, anche in ragione dei vincoli esistenti sull'area ove insiste la recinzione.

Il chiarimento arriva dalla Corte di Cassazione con la recente **sentenza 20739/2018** dell'11 maggio 2018, con riferimento al regime edilizio applicabile ai muri di recinzione.

Il caso in sentenza riguarda la realizzazione di una recinzione, in area parco protetto, previa SCIA. A detta del Comune e il Tribunale ordinario l'intervento necessitava, invece, di specifiche autorizzazioni amministrative (e non della sola SCIA), anche in virtù dei vincoli esistenti sull'area.

Pertanto, dal momento che l'intervento poteva costituire un abuso edilizio, il Tribunale disponeva il sequestro della recinzione per valutare la natura e le caratteristiche della stessa; la misura cautelare veniva disposta al fine di accertare se l'opera realizzata, per dimensioni e tipologia di materiali utilizzati, avesse inciso sul territorio comportandone un carico urbanistico ed una modificazione.

Avverso tale provvedimento il proprietario proponeva ricorso in Cassazione.

Cassazione

Con la sentenza in esame, i giudici di Cassazione annullano senza rinvio il provvedimento impugnato e dispongono la restituzione di quanto sequestrato.

Per gli ermellini, infatti, gli interventi realizzati senza titolo abilitativo vanno sanzionati, ma nel caso in questione non era necessario il sequestro, bastavano semplici accertamenti; confermano, invece, la legittimità della richiesta del Tribunale ordinario, che aveva segnalato la **necessità del permesso di costruire** (in quanto rientra tra gli interventi di nuova costruzione, art. 3 dpr 380/2001), dell'**autorizzazione paesaggistica** e del **nulla osta dell'Ente parco** per la realizzazione del muro di recinzione.

Infatti, secondo l'orientamento giurisprudenziale, la realizzazione di interventi, opere e costruzioni in aree protette (parchi nazionali, regionali e riserve naturali) è subordinata al rilascio dei seguenti provvedimenti:

- il permesso di costruire
- l'autorizzazione paesaggistica
- il nulla osta dell'Ente parco (ove previsto)

Inoltre, sempre in giurisprudenza viene stabilito che in assenza di precise indicazioni desumibili dal testo unico in materia di edilizia, le opere funzionali alla delimitazione dei confini dei terreni, quali recinzioni, muri di cinta e cancellate, devono essere considerate in base all'impatto effettivo che determinano sul preesistente assetto territoriale. In linea generale, tali opere sono sottoposte alla SCIA se non superano in concreto la soglia della trasformazione urbanistico-edilizia, ossia sono manufatti di corpo ed altezza modesti; serve, invece, il permesso di costruire qualora detta soglia risulta essere superata in ragione dell'importanza dimensionale dell'intervento (cfr. per tutte Consiglio di Stato, Sez. VI, 4 gennaio 2016 n. 10 e 4 luglio 2014 n. 3408; Cass. Pen., Sez. III, 11 novembre 2014 n. 52040).

Di conseguenza, serve il permesso di costruire per la realizzazione di un muro di cinta se, 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), del d.P.R. n. 380 del 2001 (Sez. 3, n. 52040 del 11/11/2014, Langella e altro, Rv. 261521, cfr. in motivazione, quanto alle esemplificazioni del principio dichiarato).

Infine, la giurisprudenza è concorde nell'affermare che solo le recinzioni che, per le loro caratteristiche, non modificano lo stato dei luoghi, possono essere realizzate senza autorizzazione paesaggistica, quali le recinzioni necessarie per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorali "che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio".

Negli altri casi, quindi, le recinzioni hanno un impatto sul paesaggio e per erigerle è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

RECINZIONE CON PALI IN LEGNO E RETE METALLICA, QUALE TITOLO ABILITATIVO CI VUOLE?



Tar Toscana: la recinzione con pali in legno e rete metallica senza opere murarie non richiede alcun titolo e può essere realizzata in edilizia libera

Con la **sentenza 1035/2018** il Tar Toscana è intervenuto per ribadire il principio secondo cui per una **recinzione con pali in legno e rete metallica**, senza opere murarie, non è necessaria la DIA (Dichiarazione Inizio Attività) o la SCIA (Segnalazione certificata inizio attività), il permesso di costruire o altro titolo edilizio: rientra nel **diritto dominicale** di delimitare la proprietà privata per la

propria sicurezza.

Al contrario, la realizzazione di **muri di cinta, cordoli in calcestruzzo** o simili necessitano di un titolo edilizio (CILA/SCIA o permesso di costruire), a seconda della loro entità e dell'impatto, per dimensioni e tipologia, che generano sull'ambiente circostante in termini di trasformazione urbanistica o edilizia.

La sentenza riguarda il ricorso presentato da un cittadino contro l'ordine di demolizione del Comune, giunto dopo la segnalazione della Polizia Municipale, delle seguenti opere abusive così descritte:

- una recinzione con pali di sostegno in legno e rete metallica
- un cancello a corredo di detta recinzione
- una struttura ombreggiante realizzata con pali in legno e cannicci.

Il ricorrente impugnava, inoltre, una successiva ordinanza del Comune emessa a sei anni di distanza dalla precedente che, a seguito di una segnalazione di agenti del Corpo Forestale dello Stato, ingiungeva la demolizione delle seguenti opere:

- fioriere realizzate con blocchi di tufo
- struttura ombreggiante realizzata all'epoca con telaio in legno ed avente copertura
- barbecue in muratura
- serbatoi idrici in pvc collegati da tubazione in pvc a costituire impianto di irrigazione a servizio della proprietà
- tre serbatoi per accumulo idrico in pvc
- manufatto in legno adibito a ripostiglio.

Conclusioni del Tar Toscana

I giudici del Tribunale amministrativo della Toscana hanno stabilito che il ricorso principale in relazione alla **recinzione con pali di sostegno in legno e rete metallica** è fondato in base al seguente motivo:

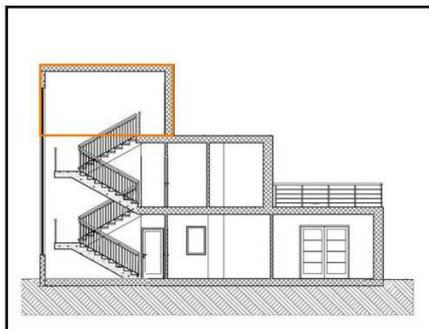
La recinzione realizzata con pali di sostegno in legno e rete metallica costituisce attività che non richiede neanche la DIA perché rientra nel diritto dominicale di delimitare la proprietà privata

al fine di escludere l'accesso di estranei; solo laddove vi fosse stata la realizzazione di un sostegno in muratura sarebbe stato necessario munirsi di un titolo abilitativo.

Avendo, pertanto, i ricorrenti esercitato una facoltà riconducibile al diritto dominicale e priva di rilievo sul piano edilizio l'**ordinanza di demolizione è un provvedimento illegittimo** in quanto privo di qualsiasi base normativa.

Viene respinto, invece, il ricorso relativo alla successiva ordinanza di demolizione poiché le opere segnalate dal Corpo Forestale dello Stato hanno tutte una **rilevanza sul piano urbanistico** ed essendo state realizzate in **zona sottoposta a vincolo paesaggistico e ambientale** necessitavano di **permesso di costruire** contrariamente a quanto ritenuto dal ricorrente.

IL TORRINO-SCALA COSTITUISCE O NO UN VOLUME TECNICO? – PARERI DISCORDANTI



La Cassazione conferma che un torrino-scala costituisce superficie utile e non può rientrare nella casistica dei volumi tecnici

Con la **sentenza n. 6257/2020** la Corte di Cassazione ribadisce ancora una volta la natura di "**volume tecnico**": il torrino-scala che mette in comunicazione due livelli differenti di un fabbricato non rientra nella casistica di volume tecnico e come tale **necessita di un permesso di costruire**.

La proprietaria di un immobile realizza senza titolo edilizio due rampe di scale chiuse in un torrino per creare un collegamento tra l'abitazione ed il terrazzo soprastante.

La stessa proprietaria fa richiesta al Comune di una concessione in sanatoria che le viene negata, cosicché decide di far ricorso in Corte di Appello che conferma il diniego del Comune e l'**obbligo di demolizione delle opere realizzate senza concessione**.

La ricorrente si rivolge, quindi, alla Cassazione, sostenendo che: "*La Corte di appello non avrebbe valutato che il torrino-scala **costituirebbe volume tecnico** [...]*"

La sentenza della Cassazione

Per la Cassazione è acclarato che il torrino-scala costituisce volumetria aggiuntiva all'immobile e quindi **non definibile per sua natura come volume tecnico**, per cui:

*L'impugnazione [...] si limita ad una considerazione di puro merito, quindi irricevibile da questa Corte, secondo la quale il torrino costituirebbe in realtà un volume tecnico e, pertanto, sarebbe escluso dal novero degli illeciti edilizi [...]. Un argomento fattuale, si ribadisce, e con il quale – in modo non consentito – si tende ad assegnare allo stesso bene **un carattere diverso da quello riconosciuto da una sentenza ormai irrevocabile**.*

Alla luce di tale considerazioni per la Cassazione il ricorso risulta manifestamente infondato: confermato l'ordinanza di demolizione poiché per la realizzazione dell'opera si necessitava del permesso di costruire in quanto non si trattava di volume tecnico. (rif.Biblus)



Secondo il Consiglio di Stato, il torrino scale non è un volume tecnico, ma una vera e propria sopraelevazione.

Tale decisione apporta degli importanti chiarimenti circa una discussa interpretazione sul fatto di comprendere o meno i torrini dei vani scala e che emergono dal tetto, fra i volumi tecnici consentiti dalla legge.

I proprietari avevano avanzato ricorso al Consiglio di Stato contro il giudizio della

Soprintendenza alle Belle Arti circa il parere di incompatibilità paesaggistica dato dalla stessa Soprintendenza sulla avanzata sanatoria di un torrino abusivo. Il Comune si era, invece, espresso favorevolmente. Secondo la ricorrente il torrino "costituirebbe, tramite il vano scalo, un mero volume tecnico di collegamento del piano inferiore al terrazzo, come tale ammissibile a positiva valutazione paesaggistica perché non determinante incremento di volume".

La sentenza n° 1512 del 31 marzo 2014 del Consiglio di Stato delinea in maniera precisa che detti torrini non possono essere considerati quali volumi tecnici, per cui, ne consegue, che gli stessi vanno valutati agli effetti volumetrici e degli altri parametri urbanistici.

Tale sentenza chiarisce, poi, che "la nozione di 'volume tecnico', non computabile nella volumetria ai fini in questione, corrisponde a un'opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché è destinata a solo contenere, senza possibilità di alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale **per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima**".

In sostanza, si tratta di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono essere in alcun modo ubicati all'interno di questa, come possono essere – e sempre in difetto dell'alternativa – quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore e simili, i quali si risolvono in semplici interventi di trasformazione senza generare aumento alcuno di carico territoriale o di impatto visivo.

Va pertanto escluso che possa parlarsi di volumi tecnici in relazione a quelle parti del fabbricato che si pongono a sua "integrazione", come ad esempio il presente vano scale, di cui il torrino rappresenta la prosecuzione. Il torrino, è una costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato e, **implicandone la sopraelevazione, determina un aumento della volumetria precedente** (cfr. Cass., II, 3 febbraio 2011, n. 2566).

Nella specie, quindi, la realizzazione di un torrino si sostanzia in una sopraelevazione che comporta un incremento volumetrico dell'immobile e, **dal punto di vista visivo, determina una modifica delle facciate con una alterazione dei prospetti dell'edificio.....**". (rif.ACAI)

