Piscina prefabbricata, pertinenza o nuova costruzione? da cosa dipende

Se di rilevanti dimensioni, la piscina prefabbricata non è una mera pertinenza e quindi richiede permesso di costruire

di **Mario Petrulli** - 5 luglio 2022

Una "**piscina prefabbricata in metallo** delle dimensioni di **mt. 7,00 x 14,00** circa" **non può considerarsi una mera pertinenza ma una nuova costruzione**, subordinata al preventivo rilascio del **permesso di costruire**: è quanto ribadito dal TAR Lazio, Roma, sez. II stralcio, nella sent. 21 giugno 2022, n. 8325.

Non si tratta di una novità: infatti, in ambito edilizio, il concetto di pertinenza è meno ampio di quello di cui all'art. 817 c.c.[1] e ricomprende solo **opere di modesta entità ed accessorie rispetto ad un'opera principale**[2], ma non anche ad opere che, da un punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria **autonomia rispetto all'opera principale** e non siano coessenziali alla stessa, tali, cioè, che non ne risulti possibile una diversa destinazione economica.

Invero, la pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile allorquando sussiste un oggettivo nesso che non consenta altro che la destinazione della cosa ad un uso servente durevole e sussista una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa in cui esso inerisce.

Inoltre, a differenza della nozione di pertinenza di derivazione civilistica, ai fini edilizi il manufatto può essere considerato una pertinenza quando è non solo **preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale** ed è **funzionalmente inserito al suo servizio**, ma anche allorquando è **sfornito di un autonomo valore di mercato** e **non comporta carico urbanistico**, proprio in quanto esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale[3].

Ciò che rileva, pertanto, è l'**aspetto dimensionale** della piscina prefabbricata; ed infatti, in passato, la giurisprudenza ha affermato che:

- "una piscina fuori terra delle dimensioni di ml 6,00×4,00 appoggiata al suolo su un letto di sabbia e rivestita mediante un soppalco esterno da giardino in legno ed una casetta in legno delle dimensioni di ml 2,50×2,50 su basamento di calcestruzzo sono assimilabili ad elementi di **arredo pertinenziale** di un edificio giusto l'art. 6, comma 1, lett. e-quinquies), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380"[4];
- "La realizzazione di una piscina prefabbricata di **dimensioni relativamente modeste** in rapporto all'edificio a destinazione residenziale, sito in zona agricola, rientra nell'ambito delle pertinenze […] Ciò che rileva, infatti, è che sussista un **rapporto pertinenziale** tra un edificio preesistente e l'opera da realizzare e tale rapporto sia oggettivo nel senso che la consistenza dell'opera deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e deve inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale"[5];
- "Una piscina prefabbricata, di **dimensioni normali**, annessa ad un fabbricato ad uso residenziale sito in zona agricola, ha natura obiettiva di pertinenza e costituisce un manufatto adeguato all'uso effettivo e quotidiano del proprietario dell'immobile principale"[6]; cfr: TAR Puglia, Lecce, I, 1° giugno 2018 n. 931; II, 14 gennaio 2019 n. 40; Consiglio di Stato, V, 16 aprile 2014 n. 1951).

Conseguentemente, come ricordato dai giudici romani, **una piscina prefabbricata di rilevanti dimensioni non è suscettibile di accertamento postumo di compatibilità paesaggistica**, ai sensi dell'art. 167[7] del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42/2004), essendo in grado di **modificare irreversibilmente lo stato dei luoghi con diversa destinazione ed uso del suolo**; a tal fine, quindi, **non vi è differenza con una piscina interrata**, per la quale ugualmente la giurisprudenza esclude l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica[8], considerandola alla stregua di una nuova costruzione richiedente, pertanto, il permesso di costruire[9].