

Compatibilità paesaggistica postuma, legittimo il diniego per la piscina

La piscina non è una mera pertinenza, ed è quindi legittimo il diniego di compatibilità paesaggistica relativo alla realizzazione di una piscina in difetto di permesso di costruire

di Mario Petrulli - 19 giugno 2023

Non è possibile il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma per una piscina avente un'estensione 15 metri per 7 metri, con bordo piscina rivestito in lastre di pietra e muri di contenimento del terreno del giardino in pietra locale e presenza di un piccolo locale tecnico di circa 7 mq per l'installazione dei motori funzionali.

È quanto affermato recentemente dal [TAR Sardegna, sez. I, nella sent. 30 maggio 2023, n. 385](#) (richiamando TAR Sicilia, Palermo, sez. I, sent. 2 maggio 2022, n. 1471). Vediamo le motivazioni del diniego.

La piscina non è una mera pertinenza in senso urbanistico, in quanto comportante **trasformazione durevole del territorio** e in ragione della **funzione autonoma** che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio cui accede, ma integra gli estremi della **nuova costruzione**, in quanto dà luogo ad una struttura edilizia che incide invasivamente sul sito di relativa ubicazione e postula, pertanto, il previo rilascio dell'idoneo titolo *ad aedificandum*, costituito dal **permesso di costruire**. È, pertanto, legittimo il **diniego di compatibilità paesaggistica** relativo alla realizzazione di una **piscina in difetto di permesso di costruire**^[1].

Infatti, nell'art. 167, comma 5, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42/2004) il legislatore ha utilizzato la congiunzione disgiuntiva "o", con la conseguenza che l'espressione **"superfici utili o volumi"** non rappresenta una endiadi e include invece quegli interventi che, pur senza creare un aumento di cubatura, con la realizzazione di nuove superfici utili, determinano comunque un impatto significativo sull'assetto del territorio, modificandone in maniera stabile e duratura la conformazione.

Questa lettura trova giustificazione, oltre che dal punto di vista letterale, anche per la **ratio della disposizione**, volta a stabilire una **soglia elevata di tutela del paesaggio** che comporta la possibilità di rilascio ex post dell'autorizzazione paesaggistica al fine di sanare interventi già realizzati soltanto per gli abusi di minima entità, tali da determinare già in astratto, per le loro stesse caratteristiche tipologiche, un rischio estremamente contenuto di causare un effettivo pregiudizio al bene tutelato.

I giudici sardi si sono soffermati anche sulla questione se il **divieto di incremento dei volumi esistenti**, imposto ai fini della tutela del paesaggio, vada riferito o meno a qualsiasi tipo di edificazione comportante creazione di volume senza che sia possibile distinguere fra volume tecnico ed altro tipo di volume; nel panorama giurisprudenziale si registra la presenza di orientamenti contrastanti:

- da un lato si collocano pronunce, invero più risalenti, dalle quali emerge una nozione di volume tecnico tale da considerarlo riconducibile alla previsione di cui all'art. 167, co. 4, lett. a), d.lgs. 42/2004, che ammette l'**autorizzazione in sanatoria laddove si tratti di lavori che non abbiano determinato "creazione di superfici utili o volumi"** (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 31 marzo 2014, n. 1512, secondo cui *"la nozione di 'volume tecnico', non computabile nella volumetria ai fini in questione (n.d.r.: giudizio di compatibilità paesaggistica), 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"*);

- dall'altro, sentenze, più recenti, espressione di un **orientamento "restrittivo"**, in forza del quale il divieto di incremento dei volumi esistenti, imposto a tutela del paesaggio, rende **impossibile realizzare ogni nuova fabbrica che dia luogo a volumi, senza che sia possibile distinguere tra un volume tecnico ed un altro tipo di volume**, da cui, in tal caso, il **divieto di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria** (cfr., in tal senso, *ex multis*, Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 1° settembre 2022, n. 7625; sent. 21 aprile 2022, n. 3026; sent. 22 ottobre 2021, n. 7117; sent. 10 giugno 2021, n. 4468; sent. 28 marzo 2019, n. 2056; sent. 12 giugno 2019, n. 3925).

Come già affermato dalla giurisprudenza in precedenza (cfr. TAR Sardegna, sez. I, sent. n. 602/2022), nelle aree sottoposte a disposizioni di tutela, è consentito l'**accertamento postumo di compatibilità nei soli limitati casi previsti dall'art. 167**, fra i quali non rientrano gli interventi che hanno determinato la realizzazione di nuovi volumi e superfici e, più in generale, **non rientrano tutti gli interventi che hanno determinato un rilevante impatto sui beni oggetto di protezione**.

In particolare, il divieto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini della tutela del paesaggio, si riferisce a qualsiasi tipo di edificazione comportante creazione di volume senza che sia possibile distinguere fra volume tecnico ed altro tipo di volume. È stato cioè chiarito che **anche i volumi tecnici che sono esclusi dal calcolo edilizio della volumetria edificabile devono essere considerati ai fini paesaggistici**, perché l'autorizzazione paesaggistica tutela il differente interesse alla percezione visiva dei volumi a prescindere dalla loro destinazione d'uso. Nel caso in esame, secondo i giudici, non vi era dunque motivo per discostarsi da questo precedente.

Invero, la giurisprudenza ampiamente prevalente ha anche di recente affermato che, in presenza di **incrementi di cubatura anche di modestissima entità**, l'art. 167 del Codice impedisce il rilascio dell'autorizzazione postuma in sanatoria (TAR Campania, Napoli, sez. VII, sent. n. 2157/2022; TAR Sicilia, Palermo, sez. I, sent. n. 1471/2022).

[1] *"La piscina è una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, perciò configura una nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001 e non una pertinenza urbanistica del fabbricato residenziale. Invero, per condivisibile giurisprudenza, tutti gli elementi strutturali concorrono al computo di volumetria dei manufatti, interrati o meno, e fra di essi deve intendersi ricompresa anche la piscina, in quanto non qualificabile come pertinenza in senso urbanistico in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio cui accede (TAR Torino, Sez. II, 7.10.2022, n. 826; Id., 2.8.2022, n.703; TAR Lazio, Roma, Sez. II stralcio, 21.06.2022, n. 8325). La piscina, infatti, non può essere attratta alla categoria urbanistica delle mere pertinenze, poiché, sul piano funzionale, non è esclusivamente complementare all'uso delle abitazioni e non costituisce una mera attrezzatura per lo svago alla stessa stregua di un dondolo o di uno scivolo installati nei giardini o nei luoghi di svago (TAR Campania, Napoli, Sez. III, 9.9.2020, n. 3730). Va rammentato che il concetto di pertinenza urbanistica è meno ampio di quello definito dall'art. 817 c.c., poiché richiede che tra la cosa accessoria e quella principale vi sia un nesso tale da consentire esclusivamente la destinazione del bene accessorio ad un uso pertinenziale durevole, sempreché l'opera secondaria non comporti alcun maggiore carico urbanistico (cfr. Cons. St. Sez. VI, 29.1.2015, n. 406). Tali conclusioni possono essere riferite anche nel caso di una piscina completamente interrata delle dimensioni di 4,00 metri x 5,00 metri con profondità 1,50, che consentono di qualificare l'opera, a tutti gli effetti, come nuova costruzione atta a comportare una permanente trasformazione dei luoghi e da autorizzare con permesso di costruire, e non come manufatto di modesta entità privo di autonomia funzionale": TAR Piemonte, sez. II, sent. 5 aprile 2023, n. 315.*

Leggi anche [Piscina prefabbricata, pertinenza o nuova costruzione? Da cosa dipende](#)

Leggi anche [Autorizzazione paesaggistica: va acquisita prima del titolo edilizio](#)