

Piscina: mera pertinenza o nuova costruzione?

Il titolo edilizio necessario per la realizzazione di una piscina è un argomento spesso oggetto di controversia giudiziaria: ne danno complicità due recenti pronunce che segnaliamo ai nostri lettori, considerata la rilevanza pratica della materia.

di [Mario Petrulli](#) – 21.10.24

Il titolo edilizio necessario per la realizzazione di una piscina è un argomento **spesso oggetto di controversia giudiziaria**: ne danno complicità due recenti pronunce che segnaliamo ai nostri lettori, considerata la rilevanza pratica della materia.

Una piscina di 20 mq non è una mera pertinenza

Il [Consiglio di Stato, sez. II, nella sent. 2 ottobre 2024, n. 7937](#), ha ricordato che, per pacifica giurisprudenza, la **qualifica di pertinenza urbanistica non è applicabile ad opere che funzionalmente si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera principale e non siano coessenziali** alla stessa. Essa è configurabile solo allorché sussista un **oggettivo asservimento funzionale** del manufatto rispetto all'opera principale, unitamente alla dimensione ridotta del medesimo [\[1\]](#).

Ai fini della qualificazione di un manufatto come pertinenza urbanistica rileva, pertanto, non solo l'aspetto "quantitativo", ossia la **modesta dimensione** dello stesso, ma anche quello qualitativo e funzionale inerente allo **stretto rapporto di accessorietà** rispetto all'opera principale. Sotto il profilo edilizio, infatti, un'opera può essere qualificata come pertinenza solo se preordinata ad un'**oggettiva esigenza** dell'edificio principale e funzionalmente inserita **al suo servizio**, oltre che **sforrita di un autonomo valore di mercato**, proprio in quanto esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale. Tale nozione *"è invocabile per opere di modesta entità ed accessorie rispetto ad un'opera principale, quali ad esempio i **piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici et similia**. Viceversa, tali non sono i manufatti che per dimensioni e funzione possiedono una propria autonomia rispetto all'opera cosiddetta principale sì da avere una potenziale attitudine ad una diversa e specifica utilizzazione"* [\[2\]](#).

Non è riconducibile alla nozione di pertinenza, come delineata dalla giurisprudenza sopra richiamata, un manufatto adibito a piscina, interrata o meno, poiché esso, a prescindere dalle dimensioni, **difetta del requisito funzionale**, nella sua duplice dimensione del rapporto di stretta accessorietà con l'edificio principale e della mancanza di un autonomo valore di mercato, come accade, invece, per i volumi tecnici.

La giurisprudenza ha, al riguardo, costantemente sancito che *"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 D.P.R. n. 380 del 2001 e non, come sostenuto dall'appellante, una pertinenza urbanistica del fabbricato residenziale"* [\[3\]](#) e che *"le piscine non sono pertinenze in senso urbanistico in quanto comportanti trasformazione durevole del territorio"* [\[4\]](#).

Conseguentemente, secondo i giudici di Palazzo Spada, non è una mera pertinenza una piscina di **dimensioni non esigue** (20 mq e 23,40 mc) che occupa per la quasi totalità l'area destinata a giardino, valorizzando sia il **dato quantitativo** sia **quello qualitativo**, in ragione della funzione autonoma assolta dall'opera rispetto all'edificio principale.

Piscina che non supera il 20% del volume complessivo: è pertinenza

Ad una piscina, anche interrata, che **non superi il 20% del volume complessivo**, non può negarsi la natura pertinenziale rispetto all'abitazione principale: è quanto affermato dal [TAR Abruzzo, Pescara, sez. I, nella sent. 10 luglio 2024, n. 215](#).

Secondo la giurisprudenza, infatti, *"l'installazione di una piscina che non abbia dimensioni rilevanti, **realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa**, deve considerarsi alla stregua di una pertinenza esclusiva dell'immobile esistente, essendo destinata a servizio dello stesso e (...) tali considerazioni non possono che estendersi alle opere di sistemazione ed a quelle concernenti i locali di servizio"* [\[5\]](#).

La pertinenza, oltre alle **modeste dimensioni**, si caratterizza per una **destinazione a servizio dell'immobile principale**, di tipo oggettivo: **non è suscettibile di utilizzo autonomo e separato e ha carattere accessorio**.

Quanto alle dimensioni, ai sensi dell'art. 3 e.6) del dpr 380 del 2001, perdono il requisito di pertinenza gli interventi che superano il 20% del volume dell'edificio principale; dunque non appare condivisibile quella giurisprudenza, anche recente, che riconduce le pertinenze solo ai locali tecnici o agli arredi da giardino, atteso che si risolverebbe in una interpretazione abrogante.

Quanto al vincolo oggettivo di accessorialità e dipendenza funzionale, in difetto di altri elementi (ad esempio, costruzione di una piscina destinata al pubblico e non a uso privato), appare evidente che **la realizzazione di una piscina in aperta campagna non avrebbe alcuna utilità autonoma**, sicché non può essere agevolmente negabile tale requisito, se non in modo astratto e apodittico.

Le caratteristiche della pertinenza, sul piano edilizio e urbanistico, poi, non determinano la necessità o meno del permesso di costruire per realizzarla, ma solo l'effetto che *accessorium sequitur principale*, e in tal senso deve essere interpretato l'articolo 3 e.6) del dpr 380 del 2001, con riferimento alle pertinenze: esse **non sono interventi di nuova costruzione con rilievo autonomo**, nel senso che la loro realizzazione non ha considerazione autonoma sul piano urbanistico ed edilizio, quindi **seguono il titolo e la disciplina della costruzione principale cui accedono**; ciò comporta che, se può essere realizzata la cubatura e la tipologia di costruzione principale in una determinata zona, ma è necessario il permesso di costruire, **la piscina deve essere contemplata nella richiesta di permesso di costruire** ma segue l'assentibilità dell'immobile principale senza aggiungerci cubatura necessaria.

Tutto ciò, ovviamente, **a meno che si verta in una ipotesi di area sottoposta a vincolo paesaggistico** (come specifica la lett. e.6) cit.): **in quel caso anche le pertinenze assumono rilievo autonomo**, perché sono idonee a incidere sul bene paesaggio, che è diverso e ulteriore rispetto al mero assetto urbanistico ed edilizio.

Note

[1] *Ex multis*, Consiglio di Stato, sez. VII, sent. 12 aprile 2024, n. 3341; sent. 19 agosto 2021, n. 5948; sez. VI, sent. 13 gennaio 2020, n. 309; sez. II, sent. 22 luglio 2019, n. 5130.

[2] Cfr., *ex multis*, Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 19 maggio 2023, n. 5004; sent. 4 gennaio 2016, n. 19; sent. 24 luglio 2014, n. 3952; sez. V, sent. 12 febbraio 2013, n. 817; sez. IV, sent. 2 febbraio 2012, n. 615; sez. VII, sent. 3 aprile 2023, n. 3422.

[3] Consiglio di Stato, sez. VII, sent. 2 gennaio 2024, n. 44.

[4] Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 12 aprile 2024, n. 3341.

[5] Cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 3 ottobre 2019, n. 6644; sez. V, sent. 16 aprile 2014, n. 1951; TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 20 settembre 2022, n. 2407.

Ne abbiamo parlato anche nell'articolo

La qualificazione edilizia della piscina quale nuova costruzione: due recenti sentenze [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*