

Piscina di grandi dimensioni: perché la CILA non basta

Il TAR Lombardia ribadisce che una piscina di notevoli dimensioni costituisce nuova costruzione e richiede il permesso di costruire, non potendo essere realizzata con una semplice comunicazione di inizio lavori asseverata.

di [Mario Petrulli](#) – 12.02.26

Secondo un noto orientamento giurisprudenziale[1], **di norma per una piscina serve il permesso di costruire**, in quanto la sua realizzazione comporta un'importante e durevole trasformazione del territorio[2], potendosi qualificare come una **nuova costruzione**, e considerato che la piscina solitamente possiede anche una **funzione autonoma rispetto all'edificio principale**.

Vediamo i casi in cui il permesso di costruire è stato ritenuto necessario per la realizzazione di una piscina e quando invece gli è stata riconosciuta la natura pertinenziale, insieme ad una **recente sentenza** in merito.

Necessità del permesso di costruire

Nella casistica, conseguentemente, il **permesso di costruire è stato ritenuto necessario**:

- *“nel caso di una piscina privata, scoperta e a scopo ricreativo, in parte interrata (circa mt. 1,00) ed in parte fuori terra (circa mt. 0,50) delle dimensioni di mq. 25,20 (mt. 5,60 X 4,50) e un'altezza costante pari a mt. 1,35”*[3];
- per *“una piscina interrata avente una superficie totale di circa 62,50 mq.”*[4];
- *“per una piscina delle dimensioni di mt 11,00x6,40x H. max 2,32”*[5];
- per una piscina di rilevanti dimensioni, costituita da una porzione pari a 10,10 metri per 6,10 metri cui si sommava una porzione che misura 1,95 metri per 4,65 metri, con una profondità pari a 1,20 m.) e in ragione delle caratteristiche costruttive (struttura in acciaio zincato imbullonato rivestito con pannello in cartongesso che sporge dalla quota del terreno per 0,65 metri) e per l'autonomia funzionale rispetto al fabbricato di proprietà, stante l'utilizzo di un'area diversa e ulteriore rispetto a quella occupata dall'abitazione, da cui era separata da una strada pubblica, e dotata di un accesso diretto e indipendente[6];
- nel caso di una piscina di 120 mq.[7] e di 55 mq.[8];
- per una piscina interrata di 6 metri per 12 metri, con profondità massima di 2 metri[9]; per *“una piscina completamente interrata delle dimensioni di 4,00 metri x 5,00 metri con profondità 1,50”*[10].

Le ipotesi di piscine pertinenziali

La natura pertinenziale di una piscina può essere riconosciuta solo allorché tale manufatto **non ha dimensioni rilevanti** ed è stata **realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa**[11]. Nella casistica giurisprudenziale, ad esempio, si riscontrano le seguenti ipotesi:

- una piscina prefabbricata di dimensioni relativamente modeste in rapporto all'edificio a destinazione residenziale, sito in zona agricola[12];
- *“una piscina fuori terra delle dimensioni di ml 6,00x4,00 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 2,50x2,50 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”*[13];
- *“una piscina lunga 10 m., larga 3 m. ed alta 1,20 m., trattandosi di una piscina di piccole dimensioni, destinata ad esclusivo servizio del fabbricato principale, in quanto, non essendo suscettibili di un autonomo uso e/o sfruttamento, non aumentano il carico urbanistico”*[14].

L'insufficienza della CILA nel caso di una piscina di notevoli dimensioni

La recente **sent. 30 gennaio 2026, n. 106, del TAR Lombardia, Brescia, sez. II**, conferma l'orientamento giurisprudenziale prima ricordato, secondo cui **serve il permesso di costruire per la realizzazione di una piscina di**

notevoli dimensioni, non potendosi ritenere sufficiente allo scopo una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Come ricordato dai giudici bresciani richiamando l'orientamento prima riportato [\[15\]](#), una piscina, interrata o meno, *“non può classificarsi come pertinenza in senso urbanistico, in quanto: comporta trasformazione durevole del territorio; è in grado di svolgere una funzione autonoma rispetto a quella propria dell'edificio cui accede; non è necessariamente complementare all'uso delle abitazioni e non è solo una attrezzatura per lo svago, bensì dà luogo a una struttura edilizia che incide invasivamente sul sito di relativa ubicazione. Essa postula, pertanto, il previo rilascio dell'idoneo titolo ad aedificandum, costituito dal permesso di costruire, che l'amministrazione può rilasciare soltanto qualora la nuova costruzione sia compatibile con gli strumenti urbanistici e di tutela paesaggistica vigenti”*.

I giudici hanno ricordato che, con specifico riferimento ad una **piscina amovibile**, si è affermato che *“Analoghe considerazioni valgono per la piscina amovibile che non è mai stata oggetto di titolo edilizio e come affermato dalla giurisprudenza “integra una nuova costruzione quando dà luogo ad una struttura edilizia che incide invasivamente sul sito di relativa ubicazione, e postula pertanto, il previo rilascio del titolo ad aedificandum, costituito dal permesso di costruire” (cfr. TAR Campania Salerno 18.4.2019 sentenza n. 642). Più di recente, il Consiglio di Stato ha ribadito che, in via generale, la realizzazione di una piscina, interrata o fuori terra, realizzata in zona vincolata (come nella presente fattispecie), integri un intervento di nuova costruzione in quanto volumetricamente rilevante, che necessita del **previo rilascio del permesso di costruire nonché dell'autorizzazione paesaggistica** (Cons. Stato, Sez. IV, Sent., 13/06/2023, n. 5807)” [\[16\]](#).*

Avendo riguardo al caso specifico analizzato, i giudici bresciani hanno affermato che **non può considerarsi di modeste dimensioni** *“una piscina fuori terra, con struttura portante perimetrale in acciaio imbullonata a piastra di cemento sottostante, le cui dimensioni sono di 9,15 mt. x 5,10 mt. ed altezza di 1,20 mt., con pedana esterna in acciaio e plastica alta 60 cm.”*; conseguentemente, non si è dinanzi ad un manufatto esonerato dalla necessità di un titolo edilizio.

Fermo restando che **l'esatta individuazione della tipologia del titolo necessario spetta in primo luogo al Comune**, sulla base di una **valutazione complessiva della struttura e delle dimensioni dell'opera**, nonché della **funzione svolta** dalla stessa, i giudici hanno escluso che per un'opera come quella sopra descritta fosse sufficiente presentare una semplice CILA: quest'ultima, infatti, è prevista per **interventi oggettivamente di scarso impatto urbanistico** ed è quindi utilizzabile solo quando non vi siano i presupposti per chiedere un permesso di costruire o per presentare una SCIA.

Note

[\[1\]](#) Cfr., ad esempio, Consiglio di Stato, sez. II, sent. 2 ottobre 2024, n. 7937; conseguentemente, come affermato nel caso concreto, non è una mera pertinenza una piscina di 20 mq e 23,40 mc, occupante per la quasi totalità l'area destinata a giardino, valorizzando sia il dato quantitativo (le dimensioni) sia quello qualitativo (in ragione della funzione autonoma assolta dall'opera rispetto all'edificio principale).

[\[2\]](#) Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 12 aprile 2024, n. 3341; cfr. anche TAR Campania, Napoli, sez. VII, 29 febbraio 2024, n. 1360; TAR Lombardia, Brescia, sez. II, 11 gennaio 2024, n. 11; TAR Sicilia, Palermo, sez. I, 2 maggio 2022, n. 1471.

[\[3\]](#) TAR Puglia, Lecce, sez. I, sent. 18 gennaio 2022, n. 76.

[\[4\]](#) TAR Puglia, Lecce, sez. I, sent. 26 maggio 2022, n. 845.

[\[5\]](#) TAR Campania, Napoli, sez. VIII, sent. 21 dicembre 2020, n. 6324.

[\[6\]](#) TAR Lombardia, Milano, sez. IV, sent. 27 giugno 2024, n. 1992.

[\[7\]](#) TAR Lazio, Roma, sez. II stralcio, sent. 31 agosto 2023, n. 13496.

[\[8\]](#) TAR Lombardia, Brescia, sez. I, sent. 29 dicembre 2021, n. 1144.

[\[9\]](#) TAR Marche, sez. I, sent. 21 luglio 2023, n. 487.

[\[10\]](#) TAR Piemonte, sez. II, sent. 5 aprile 2023, n. 315.

[\[11\]](#) Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 16 ottobre 2024, n. 8290 e sent. 3 ottobre 2019, n. 6644.

[\[12\]](#) Consiglio di Stato, sez. V, sent. 16 aprile 2014, n. 1951.

[\[13\]](#) TAR Lazio, Latina, sez. I, sent. 7 ottobre 2021, n. 546.

[14] TAR Basilicata, sez. I, sent. 8 maggio 2023, n. 268; i giudici, nell'occasione, hanno anche precisato che *"Il locale per la custodia dei motori a servizio della piscina possono qualificarsi come volumi tecnici, contenenti impianti tecnologici, in rapporto di strumentalità necessaria con la piscina e non possono essere ubicati e/o sistemati in altro modo"*.

[15] Cfr. TAR Sicilia, Catania, sez. V, sent. 27 maggio 2024, n. 1965, che a propria volta richiama TAR Campania, Napoli, sez. VII, sent. 29 febbraio 2024, n. 1360.

[16] TAR Sardegna, sez. I, sent. 27 settembre 2024 n. 658.

In collaborazione con studiolegalepetrulli.it

Articolo tratto da *EdilTecnico*