

Quando la piscina è una ristrutturazione edilizia e richiede il permesso di costruire

La costruzione di una piscina, anche se non interrata, richiede il previo rilascio del permesso di costruire in quanto rientra nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia, tenuto conto della sua autonoma funzionalità, nonché del suo autonomo valore di mercato e della sua intrinseca attitudine a trasformare in modo durevole il territorio.

di [Matteo Peppucci](#) – 07.09.2023

Per costruire una piscina - anche non interrata - serve sempre il permesso di costruire?

La risposta del TAR Lazio nella sentenza 13496/2023 è positiva: la **costruzione di una piscina parzialmente pavimentata non interrata** (dimensioni di 11 mt X 11 mt) inserita all'interno di un piazzale di cemento, **senza titolo abilitativo, è abusiva**.

Piscina come ristrutturazione: l'assunto del comune

Il provvedimento demolitorio impugnato poggia sul seguente ordine motivazionale:

- l'intervento edilizio contestato (la realizzazione di una piscina) ricade nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia;
- la ristrutturazione edilizia soggiace al regime amministrativo del permesso di costruire;
- nel caso di specie la piscina è stata realizzata in assenza di permesso di costruire.

Sappiamo che l'[art. 33 del dpr 380/2001](#) (Testo Unico dell'Edilizia) prevede la possibilità di ingiungere la demolizione degli interventi edilizi di cui [all'art. 10, comma 1, dello stesso TUE](#), qualora realizzati in assenza di permesso di costruire, oppure in totale difformità da esso o con variazioni essenziali.

Il summenzionato art. 10, comma 1, del TUE prevede, a sua volta, che il permesso di costruire è necessario non soltanto per gli interventi di *“nuova costruzione”* **ma anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino la struttura preesistente ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso rispetto al precedente**.

Questa piscina può essere considerata pertinenziale?

Ciò premesso, bisogna valutare la 'presunta' pertinenzialità della piscina, di fatto il motivo centrale del ricorso.

Il TAR ricorda che l'[art.6](#) del Testo Unico Edilizia enuclea gli interventi che costituiscono la c.d. *“attività edilizia libera”* e tra di essi, alla lettera e), ***“gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici”***.

Per stabilire se la piscina realizzata dalla ricorrente sia (o meno) un elemento di arredo “pertinenziale” (da ciò dipendendo la sua riconducibilità o meno all'alveo dell'edilizia libera), **occorre richiamare il concetto di pertinenza rilevante ai fini urbanistici**.

Secondo giurisprudenza pacifica, **l'accezione civilistica di pertinenza è più ampia di quella applicata nella materia urbanistico-edilizia**: tra l'altro, per la giurisprudenza stessa,

- *“la nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la differenziano da quella civilistica dal momento che il manufatto deve essere non solo preordinato ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma deve essere anche sfornito di autonomo valore di mercato e dotato comunque di un volume modesto rispetto all'edificio principale, in modo da evitare il c.d. carico urbanistico;*
- *tale criterio è stato applicato anche con specifico riguardo alla realizzazione di una piscina nell'area adiacente all'abitazione, la quale, in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio al quale accede, non è pertanto qualificabile come pertinenza in senso urbanistico”*.

Piscina pertinenziale e Testo Unico Edilizia: quando basta la SCIA? I requisiti

Vanno qualificate come pertinenze urbanistiche ex art. 3, comma 1, lett. e.6), del Testo Unico Edilizia le piscine di piccole dimensioni, destinate ad esclusivo servizio del fabbricato principale, in quanto, non essendo suscettibili di un autonomo uso e/o sfruttamento, non aumentano il carico urbanistico.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

La piscina (anche non interrata) può essere considerata una ristrutturazione edilizia

Con specifico riguardo alla fattispecie della piscina, la giurisprudenza amministrativa ha recentemente chiarito che *"in particolare, quanto alla piscina...:*

- a) *"tutti gli elementi strutturali concorrono al computo della volumetria del manufatto, siano essi 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 al quale accede" (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, VII, n. 3358/2018);*
- b) *pertanto, "la realizzazione di una piscina è configurabile come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001, nella misura in cui realizza l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ed è quindi subordinata al regime del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett.c), dello stesso d.P.R., in quanto comporta una durevole trasformazione del territorio" (T.A.R. Campania, Napoli, sez. IV, 14/11/2011, n. 5316)".*

In definitiva, l'opera abusiva contestata nel caso di specie (cioè la realizzazione di una piscina adiacente all'edificio di proprietà della ricorrente), lungi dal costituire una mera pertinenza urbanistica, rientra certamente nella categoria della **ristrutturazione edilizia**, tenuto conto della sua **autonoma funzionalità**, **nonché del suo autonomo valore di mercato e della sua intrinseca attitudine a trasformare in modo durevole il territorio**.

Ciò *a fortiori* ove si consideri che **l'estensione complessiva della piscina (pari a 120 mq)** - così come risultante dal provvedimento impugnato - appare **tutt'altro che modesta**.

E se da un lato è vero che la ricorrente ha contestato in giudizio le dimensioni di detta superficie, dall'altro lato è anche vero, però, che la ricorrente non ha depositato alcuna perizia giurata atta a smentire e superare ciò che è stato accertato (con dignità di pubblica fede) dall'Amministrazione pubblica procedente, non essendo evidentemente sufficiente una mera fattura.

La rimovibilità non conta

Il TAR chiude osservando che **non è rilevante il carattere potenzialmente rimovibile dell'opera**.

Ciò che, al più, **potrebbe assumere rilevanza, sarebbe l'eventuale carattere temporaneo** e transeunte delle opere, nel senso che esse siano dirette a soddisfare esigenze squisitamente contingenti e provvisorie, circostanza questa che non ricorre nella fattispecie.

Leggi anche

[Piscina di 72 metri: non è una vasca ornamentale e non può essere pertinenziale all'abitazione](#)

[Autorizzazione e compatibilità paesaggistica della piscina: ok solo se in regola con le prescrizioni regionali](#)

[Piscina pertinenziale e Testo Unico Edilizia: quando basta la SCIA? I requisiti](#)