

Piscina in area vincolata: pertinenza o nuova costruzione?

Il TAR Campania sulla qualificazione di una piscina in area sottoposta a vincolo: se fattibile, è sempre necessaria l'autorizzazione paesaggistica

di [Redazione tecnica](#) – 22.04.2025

Il tema della **qualificazione urbanistica delle piscine** continua a tenere banco nelle aule della giustizia amministrativa. Che si tratti di **interrati fissi** o di **vasche stagionali e smontabili**, la giurisprudenza è chiara su un punto: **non tutte le piscine sono pertinenze**, e non tutte rientrano nell'**edilizia libera**. Uno degli elementi discriminanti è sicuramente **l'impatto sul territorio** e, soprattutto, la presenza di **vincoli paesaggistici**.

Recentemente, il **CGARS** aveva suggerito di utilizzare **le dimensioni dell'intervento** come parametro guida, con riferimento alla funzione accessoria e alla proporzione rispetto all'edificio principale. E sempre poco tempo fa, il **TAR Toscana** ha escluso la pertinenzialità di una **vasca idromassaggio in area vincolata**, destinata a un agriturismo.

Anche il **TAR Campania**, con la **sentenza del 12 febbraio 2025, n. 276**, prende posizione su un caso simile, chiarendo che se una piscina interrata rappresenti un intervento di lieve entità, se collocata in un contesto soggetto a vincolo.

Piscina interrata in area vincolata: come qualificare l'intervento?

Il ricorso riguardava il **diniego** espresso dalla **Soprintendenza** rispetto a due soluzioni proposte da un privato per una casa vacanze:

- una **piscina interrata** di 24 mq, su terrazzamento di 75 mq, profonda da 1 a 2 metri;
- una **piscina stagionale prefabbricata**, smontabile.

L'area è interessata da vincolo paesaggistico ex **D.M. 23 gennaio 1954** e ricade nella **zona 2 del Piano Urbanistico Territoriale (PUT)**, dove sono consentiti soltanto **interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico**.

La Soprintendenza ha negato l'autorizzazione per la soluzione interrata, senza esprimersi sull'opzione prefabbricata.

Le motivazioni: nozione di pertinenza e nuova costruzione

Al centro del ragionamento del TAR vi è la **nozione di pertinenza urbanistica**, distinta in modo netto da quella civilistica. Viene richiamata ampia giurisprudenza, secondo cui:

- il concetto di pertinenza urbanistica è **più ristretto rispetto a quello civilistico**, ed è applicabile solo ad opere di **modesta entità**, che risultino **accessorie rispetto ad un'opera principale** e **non autonome** per dimensioni, funzione o valore di mercato;
- la pertinenza urbanistica non ricorre quando l'opera, come una piscina, **genera un proprio impatto urbanistico**, è suscettibile di **utilizzo autonomo**, **aumenta il carico urbanistico** o **modifica l'assetto del territorio**.

Con riferimento alle piscine, la sentenza specifica che la piscina **non è automaticamente una pertinenza**, ma lo è solo se:

- ha dimensioni modeste;
- non è dotata di **autonoma funzionalità**;
- **non altera significativamente** lo stato dei luoghi.

Nel caso di specie, il TAR osserva che una piscina di 24 mq, con profondità variabile tra 1 e 2 metri, realizzata su un terrazzamento di 75 mq, **non è un'opera di modeste dimensioni** e non può essere considerata automaticamente pertinenza. **Neppure la destinazione a uso esclusivo** di una casa vacanze può giustificare tale qualificazione.

Edilizia libera? Non in zona vincolata

Il ricorrente aveva invocato il **d.P.R. n. 31/2017**, sostenendo che l'opera rientrasse tra gli interventi paesaggisticamente irrilevanti (Allegati A e B). Ma il TAR precisa che la piscina interrata **non è assimilabile a una cisterna o a un serbatoio**, né rientra tra gli interventi A.10, A.12 o B.24 del D.P.R. 31/2017. La sua **funzione ricreativa, la presenza di opere di scavo, recinzione e alterazione del suolo** ne impediscono l'inquadramento tra le opere di lieve entità.

Allo stesso modo, è stata esclusa anche l'applicabilità del **regime semplificato regionale** (L.R. Campania n. 13/2022) in quanto la previsione di **SCIA** per piscine inferiori ai 24 mq **non incide sul regime paesaggistico**. La legge regionale **non può derogare** al vincolo imposto dal PUT e **non può prevalere** sull'art. 146 del Codice dei beni culturali.

Sul punto, il TAR conferma che l'intervento configura una **nuova costruzione**, richiamando l'art. 3, comma 1, lett. e.6 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) ai sensi del quale *"Sono considerate nuove costruzioni anche gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% dell'edificio principale, o che siano qualificati tali dagli strumenti urbanistici, specie in ambiti di pregio ambientale o paesaggistico."*

In area sottoposta a vincolo, infatti, la regola è che **qualunque opera, anche se pertinenziale, ha rilievo paesaggistico** e necessita di autorizzazione, salvo i casi specifici previsti dal d.P.R. 31/2017.

La sentenza del TAR

Il TAR ha quindi respinto il ricorso, accogliendo solo la censura relativa al silenzio della Soprintendenza sulla proposta della piscina prefabbricata e smontabile. Una valutazione paesaggistica completa, spiega il giudice di primo grado, impone di **analizzare tutte le soluzioni progettuali prospettate**, anche quando alternative.

Il provvedimento impugnato andrà quindi integrato con una motivazione specifica sull'opera temporanea proposta dalla ricorrente.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*