

# Piscina fuori terra: quando serve il permesso di costruire? Il TAR chiarisce i limiti dell'edilizia libera

*Una piscina prefabbricata può davvero essere considerata pertinenza o edilizia libera? Il TAR Lombardia spiega perché dimensioni, struttura e impatto rendono l'intervento una nuova costruzione con obbligo di titolo edilizio e verifica paesaggistica*

di [Redazione tecnica](#) – 25.03.2026

Una **piscina fuori terra** può essere considerata **edilizia libera** oppure richiede il **permesso di costruire**? Quando una piscina rientra tra le **pertinenze urbanistiche** e quando, invece, diventa una **nuova costruzione**? E soprattutto: basta che sia prefabbricata o amovibile per escludere la necessità di un titolo edilizio?

Sono domande che, nella pratica professionale, emergono con sempre maggiore frequenza. Il tema delle piscine rappresenta oggi uno dei punti più critici nella qualificazione degli interventi edilizi, perché si colloca in una zona grigia tra opere accessorie e trasformazioni rilevanti del territorio.

La giurisprudenza recente lo dimostra con chiarezza: il confine tra **pertinenza** e **nuova costruzione** non può essere tracciato sulla base di etichette semplificate - come "fuori terra" o "prefabbricata" - ma richiede una valutazione tecnica puntuale. Le decisioni degli ultimi mesi hanno infatti ribadito che ciò che conta è l'effettivo impatto dell'opera: dimensioni, modalità di installazione, presenza di strutture accessorie e funzione svolta.

È in questo contesto che si inserisce la **sentenza del TAR Lombardia (Brescia) 30 gennaio 2026, n. 106**, che affronta un caso particolarmente significativo - una piscina fuori terra con pedana e vano tecnico - e offre un chiarimento operativo molto netto: anche un manufatto apparentemente "leggero" può integrare una **nuova costruzione**, con conseguente necessità del titolo edilizio.

## **Piscina fuori terra: serve il permesso di costruire? Il TAR chiarisce quando non è edilizia libera**

La vicenda ha preso avvio dalla realizzazione, all'interno del giardino di un'abitazione unifamiliare, di una **piscina fuori terra prefabbricata** collocata in prossimità dell'edificio principale.

Non si trattava, però, di una semplice struttura leggera o facilmente rimovibile, ma di un manufatto articolato, caratterizzato da:

- una **struttura portante in acciaio**, imbullonata su una piastra in cemento;
- una vasca di dimensioni pari a circa **9,15 x 5,10 metri**, con altezza di 1,20 m;
- una **pedana esterna rialzata** di accesso;
- un **vano tecnico in muratura** destinato agli impianti.

In un primo momento era stata presentata una **SCIA** per la realizzazione di una piscina interrata, pienamente compatibile con la destinazione urbanistica dell'area. Tuttavia, l'intervento non era stato ritenuto assentibile, anche in considerazione della presenza di un **vincolo culturale** insistente sulla zona.

A quel punto, la scelta era stata quella di optare per una soluzione alternativa: una piscina fuori terra prefabbricata, ritenuta - anche sulla base delle indicazioni ricevute - non soggetta a titolo edilizio.

Proprio questo passaggio rappresenta il punto critico della vicenda: l'idea che il carattere "fuori terra" e la presunta amovibilità della struttura fossero sufficienti a escludere la necessità di un titolo.

L'amministrazione comunale, a seguito di sopralluogo, ha però adottato un primo provvedimento di **sospensione dei lavori** e successivamente un'**ordinanza di demolizione**, qualificando l'intervento come opera abusiva realizzata in assenza di titolo edilizio.

Ne era scaturito il ricorso, nel quale il proprietario ha sostenuto, in sintesi, che la piscina dovesse essere considerata una **pertinenza** dell'edificio, che l'opera fosse di **modesta entità e amovibile**, quindi riconducibile all'edilizia libera o, al più, soggetta a CILA. Inoltre non ci sarebbe stata alcuna reale incidenza sul vincolo, anche in ragione del limitato impatto dell'intervento.

È proprio su questi tre punti - **pertinenza, edilizia libera e rilevanza paesaggistica** - che si è concentrato il ragionamento del TAR.

## **Il quadro normativo: tra pertinenze, nuova costruzione e vincolo paesaggistico**

Per comprendere la decisione del TAR è necessario mettere a fuoco il quadro normativo di riferimento, che - come spesso accade in questi casi - non è affatto lineare e richiede una lettura coordinata di più livelli.

Il primo punto riguarda la qualificazione dell'intervento sotto il profilo edilizio.

Il Testo Unico Edilizia (**d.P.R. n. 380/2001**) distingue le diverse categorie di intervento all'art. 3, ma non offre una definizione espressa di "piscina". Di conseguenza, la qualificazione passa attraverso l'elaborazione giurisprudenziale, che ha progressivamente chiarito come il concetto di **pertinenza urbanistica** debba essere interpretato in senso restrittivo.

Secondo un orientamento ormai consolidato, può parlarsi di pertinenza solo in presenza di opere di **modesta entità**, prive di **autonomia funzionale** e non idonee a determinare una **trasformazione stabile del territorio**.

Tutti elementi che difficilmente ricorrono nel caso delle piscine, soprattutto quando assumono dimensioni e caratteristiche strutturali rilevanti.

Proprio per questo, la giurisprudenza tende a ricondurre tali interventi nell'ambito della **nuova costruzione**, con conseguente necessità del **permesso di costruire** ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001.

Un secondo profilo riguarda il rapporto con l'**attività edilizia libera**.

Il fatto che un'opera sia prefabbricata o teoricamente amovibile non è, di per sé, sufficiente a escludere la necessità del titolo edilizio. Il Testo Unico richiede infatti sempre una valutazione sostanziale dell'intervento, che tenga conto dell'effettivo impatto sul territorio.

A questo si aggiunge un ulteriore livello, decisivo nel caso esaminato: quello della **tutela paesaggistica**.

Il d.lgs. n. 42/2004 prevede, all'art. 146, che gli interventi su immobili o aree vincolate siano subordinati al rilascio della **autorizzazione paesaggistica**, salvo i casi espressamente esclusi.

In questo ambito assume rilievo anche il **d.P.R. n. 31/2017**, che individua:

- gli interventi esclusi dall'autorizzazione (Allegato A);
- quelli soggetti a procedimento semplificato (Allegato B).

Tuttavia, ed è questo il punto centrale, tali elenchi devono essere interpretati in modo rigoroso e non possono essere estesi in via analogica a interventi che presentano caratteristiche diverse o un impatto più rilevante.

Infine, non va trascurato il ruolo della disciplina locale. Nel caso esaminato, il regolamento edilizio comunale prevedeva espressamente che la realizzazione delle piscine fosse subordinata a **titolo abilitativo**, escludendo quindi qualsiasi automatismo verso l'edilizia libera.

Ne deriva un quadro normativo in cui la qualificazione dell'intervento non può essere affidata a categorie semplificate, la nozione di pertinenza resta residuale e la presenza di un vincolo introduce un ulteriore livello di controllo, autonomo rispetto a quello edilizio.

È su questo intreccio che si innesta il ragionamento del TAR, che infatti non si limita a qualificare l'opera, ma chiarisce come i diversi livelli normativi debbano essere letti in modo coordinato.

## **L'analisi del TAR: perché la piscina fuori terra è nuova costruzione**

Il ragionamento del TAR si sviluppa lungo un percorso logico molto chiaro, che parte dalla qualificazione dell'opera per arrivare alle conseguenze in termini sanzionatori.

### **La nozione restrittiva di pertinenza urbanistica**

Il primo passaggio riguarda il tentativo della parte ricorrente di ricondurre la piscina nell'ambito delle pertinenze.

Su questo punto il TAR richiama un orientamento giurisprudenziale consolidato, ribadendo che la pertinenza urbanistica non coincide con quella civilistica, ma ha un significato molto più ristretto.

In particolare, il Collegio osserva che *"il concetto di pertinenza urbanistica è più ristretto rispetto a quello di pertinenza civilistica, ed è applicabile solo ad opere di modesta entità, accessorie ad un'opera principale, e non anche a quelle che, per dimensioni e finalità, siano connotate da una propria autonomia funzionale e da un autonomo valore di mercato"*.

Questo passaggio è decisivo perché chiarisce che non conta il rapporto con l'edificio principale in senso astratto, ma la **consistenza reale dell'opera**.

E proprio su questo piano la piscina oggetto di causa presenta caratteristiche che la allontanano chiaramente dalla nozione di pertinenza: **dimensioni significative, struttura stabile**, presenza di **opere accessorie** (pedana e vano tecnico) e una evidente **autonomia funzionale**.

### **La piscina come trasformazione stabile del territorio**

Il TAR compie poi un ulteriore passo, richiamando l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale 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”*.

In questo modo si ribadisce che la piscina non è, di regola, un'opera accessoria, ma una vera e propria **trasformazione del territorio**.

Questo vale anche quando la struttura è fuori terra, l'opera è prefabbricata e la piscina è teoricamente rimovibile: il punto decisivo resta sempre l'**impatto complessivo**.

### **Perché non basta la CILA (e non è edilizia libera)**

In riferimento al titolo edilizio, il TAR afferma che: *“si può tuttavia escludere che per un'opera come quella sopra descritta sia sufficiente presentare una semplice CILA. Quest'ultima, infatti, è prevista per interventi oggettivamente di scarso impatto urbanistico”*.

Il giudice chiarisce così che la qualificazione non dipende dalla volontà del privato, né dalla soluzione tecnica adottata, ma da una **valutazione oggettiva dell'impatto urbanistico**.

Nel caso concreto, le **dimensioni rilevanti**, la presenza di una **base strutturale** e le **opere accessorie in muratura** rendono evidente che non si è di fronte a un intervento leggero.

### **Il ruolo del Comune e la valutazione complessiva dell'opera**

Sul punto il TAR ha anche sottolineato che l'esatta individuazione della tipologia del titolo necessario spetta in primo luogo al Comune, sulla base di una **valutazione complessiva** della struttura, delle dimensioni e della funzione dell'opera.

Questo significa che non esistono automatismi e che la qualificazione è sempre il risultato di una **valutazione tecnica complessiva**.

Ed è proprio questa valutazione che, nel caso di specie, ha portato a escludere sia l'edilizia libera sia la possibilità di ricorrere a titoli minori.

### **In area vincolata, l'abuso è sufficiente per la demolizione**

Infine, in riferimento al profilo paesaggistico, il giudice afferma che, una volta accertata l'assenza del titolo edilizio *“la presenza di un abuso edilizio rende irrilevante il fatto che dall'opera non possa derivare alcun danno al bene tutelato”*.

Di conseguenza, l'ordine di demolizione trova fondamento già nella **violazione edilizia**, a prescindere dalle valutazioni paesaggistiche, che restano demandate alla Soprintendenza in sede eventuale di sanatoria.

### **Conclusioni operative: quando la piscina fuori terra diventa abuso edilizio**

Il TAR ha confermato integralmente l'impostazione dell'amministrazione: **ricorso respinto e demolizione legittima**.

Come già affermato in altre pronunce, una **piscina fuori terra non è automaticamente edilizia libera**. Il fatto che sia prefabbricata o teoricamente amovibile non basta a escludere il titolo edilizio, perché ciò che conta è sempre l'**impatto effettivo dell'opera sul territorio**.

Allo stesso modo, il richiamo alla **pertinenza urbanistica** va utilizzato con cautela. Questa qualificazione è ammessa solo per opere di modesta entità, prive di autonomia funzionale; quando invece l'intervento

presenta dimensioni rilevanti o una propria consistenza strutturale, la pertinenza difficilmente può essere sostenuta.

Diventa quindi centrale una **valutazione concreta dell'intervento**, che tenga conto di tutti gli elementi: dimensioni, modalità di installazione, presenza di pedane o vani tecnici. Sono proprio questi aspetti che, nel caso esaminato, hanno portato a qualificare l'opera in termini ben diversi da quelli prospettati dalla parte.

In queste situazioni, la piscina viene ricondotta alla **nuova costruzione**, con conseguente necessità del **permesso di costruire**. Il tema diventa ancora più delicato in presenza di vincolo, dove si aggiunge la necessità di una **valutazione paesaggistica preventiva**, autonoma rispetto a quella edilizia.

In questo quadro, la **CILA non rappresenta una soluzione percorribile**, perché è riservata a interventi privi di incidenza urbanistica significativa. È proprio su questo punto che si gioca, nella pratica, la corretta qualificazione dell'intervento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*