

Piscina interrata: pertinenza o nuova costruzione? Il TAR Campania fissa i criteri

La sentenza n. 1195/2026 specifica quando e perché una piscina interrata richiede il permesso di costruire, soprattutto in presenza di vincolo paesaggistico

di [Redazione tecnica](#) – 25.02.2026

Una **piscina interrata** può essere considerata una semplice pertinenza dell'abitazione oppure integra una **nuova costruzione**? E soprattutto: è possibile fermarsi alla percezione comune di "opera accessoria" quando siamo chiamati a individuare il titolo edilizio corretto?

Negli ultimi anni le piscine residenziali sono diventate un terreno di confronto costante tra tecnici, amministrazioni e giudici, perché mettono in discussione l'applicazione concreta delle categorie edilizie tradizionali. Interventi destinati all'uso privato, spesso ritenuti marginali rispetto all'edificio principale, finiscono in realtà per incidere in modo stabile sull'assetto del suolo, alterando lo stato dei luoghi e ponendo questioni non banali di qualificazione urbanistica.

Il problema si amplifica quando l'intervento viene collocato in contesti sensibili, come le aree sottoposte a **vincolo paesaggistico**. In questi casi non è sufficiente richiamare la funzione servente rispetto all'abitazione: occorre valutare le dimensioni dell'opera, l'impatto materiale sul territorio, l'eventuale incremento del carico urbanistico e la compatibilità con la disciplina di tutela vigente. La qualificazione non può essere automatica, ma nemmeno arbitraria.

Sul punto, la giurisprudenza amministrativa ha mostrato, nel tempo, due tendenze, contrapponendo un orientamento più rigoroso che valorizza l'incidenza concreta dell'opera e riconduce la piscina alla categoria della **nuova costruzione** a letture che tentano di circoscrivere l'ambito della **pertinenza urbanistica** attraverso parametri oggettivi, nel tentativo di offrire criteri meno discrezionali.

Tra queste due direttrici si colloca una zona di incertezza operativa nella quale il margine di errore - e quindi di sanzione - è piuttosto concreto, come dimostra la **sentenza del TAR Campania, sez. Napoli, del 19 febbraio 2026, n. 1195**, che affronta il tema con riferimento a una piscina realizzata in area vincolata e ribadisce, con argomentazioni puntuali, i criteri da seguire nella qualificazione dell'intervento.

Piscina interrata in area vincolata: il caso esaminato dal TAR Campania

Nel caso esaminato l'amministrazione aveva adottato un'ordinanza di demolizione contestando la realizzazione, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, di una serie di opere tra loro coordinate e che comprendevano una piscina interrata di circa 32 mq, un esteso basamento pavimentato, opere di collegamento e sistemazioni accessorie, determinando una trasformazione complessiva dell'area.

Secondo il ricorrente, le opere sarebbero state qualificabili come pertinenziali o comunque riconducibili a un regime edilizio meno gravoso, motivo per cui l'ordine di demolizione sarebbe stato sproporzionato. Inoltre il tempo trascorso dalla realizzazione degli interventi e la successiva presentazione di una **SCIA in sanatoria ex art. 37 del d.P.R. 380/2001** avrebbero inciso sulla legittimità dell'azione repressiva.

Da qui il ricorso al TAR, chiamato a stabilire se un intervento di questo tipo, inserito in un'area vincolata e caratterizzato da una sistemazione strutturata dello spazio esterno, potesse essere ricondotto alla nozione restrittiva di **pertinenza urbanistica** oppure dovesse essere qualificato come **nuova costruzione**, con le conseguenze che ne derivano sul piano del titolo edilizio necessario e del regime sanzionatorio applicabile.

Il quadro normativo: edilizia libera, nuova costruzione e pertinenza urbanistica

Per comprendere la portata della decisione è necessario tornare ai concetti fondamentali del Testo Unico Edilizia, perché l'intera controversia ruota attorno alla qualificazione giuridica dell'intervento.

Il primo riferimento non può che essere l'**art. 6 del d.P.R. n. 380/2001**, dedicato all'**edilizia libera**.

Ridurre questa categoria a un ambito meramente residuale sarebbe fuorviante. L'edilizia libera rappresenta oggi un segmento strutturale del sistema, progressivamente ampliato dal legislatore nel tempo, anche attraverso l'integrazione con il Glossario unico di cui al DM 2018. Non si tratta di un'area indifferenziata di interventi minori, ma di una tipologia definita e tipizzata, nella quale rientrano opere che il legislatore ha

ritenuto non meritevoli di controllo preventivo in quanto prive di rilevanza urbanistica o edilizia significativa.

Ciò che accomuna gli interventi di cui all'art. 6 è l'assenza di una trasformazione stabile e apprezzabile del territorio. L'estensione progressiva dell'ambito dell'edilizia libera non ha però modificato il criterio sostanziale di fondo: quando l'intervento comporta una trasformazione stabile e non reversibile del suolo, l'attrazione nella **nuova costruzione** resta la soluzione sistematicamente più coerente.

Diverso è il perimetro della **nuova costruzione**, delineato dall'**art. 3, comma 1, lett. e)** del Testo Unico. La nozione è ampia e comprende tutti gli interventi che determinano una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non riconducibile alle altre categorie tipiche.

La norma non fa riferimento alla realizzazione di un nuovo edificio in senso stretto, ma include anche opere che incidono in modo stabile sul suolo e ne modificano l'assetto complessivo. Proprio per questa capacità trasformativa, la nuova costruzione richiede, in via ordinaria, il **permesso di costruire** ai sensi dell'**art. 10 del d.P.R. 380/2001**.

Il punto di maggiore frizione nel caso in esame, tuttavia, è rappresentato dalla **pertinenza urbanistica**.

È noto che la nozione urbanistica di pertinenza è più restrittiva rispetto a quella civilistica. Non basta il collegamento funzionale con l'edificio principale, perché in ambito edilizio un'opera può essere qualificata come pertinenziale solo quando:

- abbia dimensioni contenute e non incida in modo significativo sul territorio;
- sia oggettivamente accessoria rispetto all'immobile principale;
- sia priva di autonoma destinazione funzionale o economica;
- non comporti un incremento apprezzabile del carico urbanistico;
- non alteri in modo stabile e rilevante l'assetto dei luoghi.

L'elemento decisivo non è quindi la mera funzione di servizio, ma l'**impatto urbanistico concreto** dell'intervento.

Quando poi l'opera ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, il quadro si arricchisce di un ulteriore livello di tutela. Ai sensi del **d.lgs. 42/2004**, ogni trasformazione che incida stabilmente sul territorio richiede una preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica. In tali contesti, la qualificazione come pertinenza non può fungere da scorciatoia per sottrarre l'intervento al regime autorizzatorio, perché ciò che rileva è la modifica effettiva dello stato dei luoghi.

È su questo intreccio tra edilizia libera, nuova costruzione e nozione restrittiva di pertinenza urbanistica che si innesta il ragionamento del TAR.

La motivazione del TAR: la qualificazione della piscina come nuova costruzione

Per prima cosa, il TAR ha chiarito che non era sufficiente fermarsi alla destinazione funzionale dell'opera, né alla sua collocazione a servizio dell'abitazione, ma che la valutazione doveva essere condotta alla luce della nozione urbanistica di pertinenza, più rigorosa rispetto a quella civilistica.

In questo senso, il giudice ha richiamato l'orientamento consolidato secondo cui la piscina, per sua natura:

- non è automaticamente riconducibile alla categoria delle pertinenze;
- non è necessariamente complementare all'uso dell'edificio principale;
- non costituisce una semplice attrezzatura priva di incidenza territoriale.

Si tratta di un'opera che comporta uno scavo, una modifica permanente del suolo, una sistemazione strutturale dell'area circostante, con effetti non solo morfologici ma anche funzionali sull'assetto urbanistico dell'area.

Il Collegio ha poi valorizzato un elemento spesso decisivo in queste controversie: le **dimensioni** e il **contesto complessivo dell'intervento**. Nel caso concreto non vi era soltanto una vasca interrata di circa 32 mq, ma un insieme coordinato di opere – basamento pavimentato, collegamenti, recinzioni – che determinava una trasformazione organica dello spazio esterno.

È proprio questa sistemazione complessiva ad aver inciso sulla valutazione giuridica: la piscina non era un elemento isolato e marginale, ma parte di un intervento strutturato che modificava in modo apprezzabile lo stato dei luoghi.

Proprio per questo è stato richiamato un altro principio ormai consolidato nella giurisprudenza amministrativa secondo cui la pertinenza urbanistica può essere riconosciuta solo quando l'opera sia realmente modesta, priva di autonoma rilevanza e incapace di incidere sull'assetto urbanistico del territorio.

Nel caso di specie, le dimensioni della piscina e l'estensione delle opere accessorie hanno portato il TAR ad escludere la natura pertinenziale e a ricondurre l'intervento nell'ambito della **nuova costruzione**, con la conseguente necessità del **permesso di costruire**.

Il peso del vincolo paesaggistico

Il ragionamento del TAR non si è però fermato alla qualificazione urbanistica. Un ulteriore elemento decisivo è stato il contesto vincolato.

Sul punto, il Collegio ha sottolineato che la contestazione del vincolo, formulata in modo generico dal ricorrente, non era supportata da elementi idonei a smentire la perimetrazione.

In presenza di vincolo, la realizzazione di una piscina è stata considerata come intervento idoneo a modificare in modo stabile e irreversibile lo stato dei luoghi. In tali contesti, la piscina va qualificata come **nuova costruzione**, con applicazione della sanzione ripristinatoria in caso di abusiva realizzazione.

Anche laddove si discuta sulla natura pertinenziale in ambito strettamente urbanistico, la presenza del vincolo paesaggistico rafforza l'esigenza di una valutazione preventiva e rende difficilmente sostenibile l'inquadramento dell'intervento tra le opere minori.

Il tempo non sana l'abuso

Infine, il TAR ha ribadito che il lungo tempo trascorso dalla realizzazione delle opere non è idoneo a incidere sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione.

È consolidato l'insegnamento dell'Adunanza Plenaria secondo cui il provvedimento repressivo dell'abuso edilizio ha natura **vincolata** e non richiede una motivazione ulteriore sul pubblico interesse, neppure quando intervenga a distanza di anni.

Il decorso del tempo, in assenza di una sanatoria espressamente prevista dalla legge, non produce effetti consolidanti. Non esiste una sanatoria implicita per inerzia dell'amministrazione.

Conclusioni operative: quando la piscina richiede il permesso di costruire

Il ricorso è stato respinto, confermando la legittimità dell'ordinanza di demolizione e chiarendo, ancora una volta, dove si colloca il confine tra **pertinenza** e **nuova costruzione**.

Dal punto di vista operativo emergono alcuni punti fermi.

Non è sufficiente che l'opera sia "a servizio" dell'abitazione. Perché possa essere qualificata come pertinenziale deve avere dimensioni effettivamente contenute, essere priva di autonoma rilevanza funzionale ed economica, non determinare un'alterazione apprezzabile dello stato dei luoghi e non incidere in modo significativo sul carico urbanistico.

Altro punto fondamentale riguarda la valutazione complessiva dell'intervento: la piscina non può essere considerata isolatamente, ma occorre analizzare l'insieme delle opere realizzate, qualificando in termini di nuova costruzione una trasformazione organica dello spazio.

Questo tanto più se si è in presenza di vincolo paesaggistico, dove ogni trasformazione stabile del suolo richiede una preventiva valutazione di compatibilità e dove la qualificazione come pertinenza non può essere utilizzata per eludere il regime autorizzatorio.

Il discrimine non è l'accessorietà in senso funzionale, ma la rilevanza urbanistica in senso oggettivo.