

Serve il permesso di costruire per la piscina prefabbricata poggiata su un piano di cemento

di [Giuseppe Donato Nuzzo](#)

Natura precaria e impatto sul paesaggio vanno valutati considerando il posizionamento della piscina prefabbricata su un piano di cemento

Martedì 9 maggio 2023

Le opere consistenti nella **realizzazione di una piscina prefabbricata con guaina appoggiata su piano livellato in cemento**, da un vano tecnico accessorio e dalla sistemazione esterna dell'area circostante, valutate nel loro complesso, configurano una "trasformazione edilizia soggetta a permesso di costruire"; l'intervento edilizio, ricadente in area ad esclusiva funzione agricola, è soggetto anche a vincolo paesaggistico e idrogeologico se, per caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, "non può ritenersi precario e temporaneo, giacché ha comportato una trasformazione permanente di suolo inedificato". È quanto emerge dalla [sentenza del TAR Toscana n. 408 del 17 aprile 2023](#).

Il fatto e il ricorso

Il comune ordinava ai comproprietari di un immobile di rimuovere alcune opere realizzate in assenza di permesso di costruire ex art. 134 della [L.R. Toscana n. 65/2014](#), di **autorizzazione paesaggistica e per il vincolo idrogeologico**. Le opere consistevano in una piscina con guaina appoggiata su un piano livellato in cemento, nella sistemazione dell'area esterna e nella realizzazione di un vano tecnico. Tutti beni ricadenti in area ad esclusiva funzione agricola, soggetta, a vincolo paesaggistico e idrogeologico.

A seguito dell'ordinanza, i **comproprietari presentavano richiesta di permesso di costruire in sanatoria** e istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica (previsto dalla legge urbanistica della Toscana). Alla richiesta allegavano una dettagliata relazione tecnica attestante che la piscina, di limitate dimensioni, era una struttura prefabbricata semplicemente appoggiata sul terreno, facile da smontare, che non alterava il paesaggio circostante e non incideva sul vincolo idrogeologico.

L'istanza di sanatoria veniva però rigettata dal comune. I comproprietari ricorrevano dunque al TAR che, con la sentenza in commento, ha confermato la decisione dell'ente locale.

Valutazione dell'impatto sul territorio

I giudici ricordano anzitutto che per valutare il **reale impatto che un intervento edilizio** (consistente in una pluralità di opere) produce sul territorio e sul paesaggio occorre considerarlo in modo unitario; pertanto, i singoli interventi eseguiti, quando risultino collegati funzionalmente, non possono essere considerati in maniera frazionata (Cons. Stato, 30/06/2021, n. 4919).

Nel caso in esame, è evidente che le singole [opere realizzate abusivamente](#) (piscina con guaina appoggiata su piano livellato in cemento, un vano tecnico accessorio e sistemazione esterna dell'area circostante) costituiscono *"un insieme sistematico di opere funzionalmente connesse che in sinergia tra loro consentono il funzionamento e l'utilizzazione della piscina"*. È corretta, dunque, la decisione del comune di considerare l'intervento nel suo complesso, in ragione del suo reale impatto sul territorio e sul paesaggio, come *"trasformazione edilizia soggetta a permesso di costruire"*.

Precarietà e dimensioni della piscina prefabbricata

Respinto dunque il tentativo dei ricorrenti di dimostrare la natura precaria e l'irrilevanza edilizia e paesaggistica dell'intervento frazionandolo nelle singole opere che lo compongono.

Allo stesso modo respinto il tentativo di configurare la piscina come una semplice vasca, posto che ciò non muta le caratteristiche oggettive dell'intervento. La descrizione delle opere – si legge nella sentenza – *"rende palese che l'intervento per le sue caratteristiche costruttive e per i materiali utilizzati non può"*

ritenersi precario e temporaneo, giacché ha comportato una trasformazione permanente di suolo inedificato”.

La piscina, infatti, è collocata su un **piano in cemento** appositamente realizzato, che di certo **non può essere considerato di agevole rimozione** e che non può ritenersi irrilevante sotto il profilo paesaggistico e del rischio idrogeologico. Né conta che la piscina non sia stabilmente infissa sul piano in cemento, poiché sotto il profilo funzionale – che come noto assume rilievo preminente nella determinazione della natura temporanea o permanente delle opere – l'intervento rimane comunque intrinsecamente destinato a soddisfare esigenze continuative e permanenti (T.A.R. Milano, 13/11/2020, n. 2172).

Da qui la decisione del TAR di rigettare il ricorso.

Articolo tratto da *Teknoring*