

Una piscina è una pertinenza quando non consente attività natatoria ma solo ludica

di Giorgio Tacconi

Una piscina posta sul terreno privato e ad uso esclusivo dell'immobile appartenente al medesimo proprietario può ritenersi pertinenza se è di dimensioni inferiori a m. 12,50

Mercoledì 8 gennaio 2025

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, nella **sentenza n. 926 del 26 novembre 2024**, offre un quadro esauriente della giurisprudenza sulla **disciplina edilizia delle piscine** e propone un criterio di valutazione per stabilire se questa tipologia di opere abbia **carattere pertinenziale o di “nuova costruzione”**. L'occasione per tale disamina è stata offerta da un ricorso per l'annullamento dell'ordinanza con cui un Comune ingiungeva la **demolizione di una piscina in cemento armato** della superficie contestata di circa **70 metri quadri**, per violazione edilizia in quanto priva di titolo abilitativo e non qualificabile come pertinenza.

Quando una piscina è pertinenza: il ricorso

Il Consiglio ha accolto uno dei motivi del ricorso, quello che impugnava il provvedimento in quanto basato su un **accertamento della violazione, avvenuto “sulla carta”**, senza accertamento diretto. Pur non avendo dubbi sul fatto che l'opera contestata è una piscina, il Consiglio ha ritenuto che, per **le dimensioni e le specifiche caratteristiche** che la distinguono, doveva essere qualificata come **pertinenza** – anche in senso urbanistico – dell'immobile principale ubicato nell'unica particella di proprietà di parte appellante e, come tale, **non necessitava di autonomo titolo edilizio**, non integrandosi un nuovo e autonomo intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

La sentenza segue l'indirizzo giurisprudenziale secondo cui, per distinguere tra la qualificazione della piscina quale **nuova opera edilizia, ovvero invece quale pertinenza**, non ci si deve affidare ad astratte affermazioni di principio, ma sia necessario **esaminare, volta per volta, le specifiche caratteristiche e dimensioni** delle opere, in linea con quanto afferma il Consiglio di Stato nella sentenza n. 6644 del 2019 secondo cui *“l'installazione di una piscina di **non rilevanti dimensioni** rientra nell'ambito delle pertinenze e non integra violazione né degli indici di copertura né degli standard, atteso che non aumenta il carico urbanistico della zona e che i vani per impianti tecnologici sono sempre e comunque consentiti. In tale ottica, in linea generale una piscina realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa non possiede un'autonomia immobiliare, ma deve considerarsi quale pertinenza dell'immobile principale esistente, essendo destinata a servizio dello stesso”*.

La rilevanza delle dimensioni

Assodata la condizione dell'**unicità della proprietà della piscina e del manufatto principale**, nonché dell'accesso a essi, assumono rilievo dirimente le **dimensioni della piscina**, che risulterà di natura pertinenziale solo qualora esse possano considerarsi **“non rilevanti”** o, meglio ancora, **contenute, o “piccole”**. Ma come valutare la “rilevanza” di una piscina?

Secondo il Consiglio, l'**unità di misura più appropriata** non è il metro quadrato (ossia la superficie dello specchio acqueo), bensì il **metro lineare** (vale a dire la lunghezza del massimo segmento di retta percorribile da un nuotatore tra i due punti più distanti della piscina), tenuto conto anche del fatto che le piscine (soprattutto quelle che **pretendano di essere ritenute pertinenziali**) non sempre hanno la **forma** di un quadrato o di un rettangolo.

Il carattere di pertinenza di una piscina

Il carattere di pertinenzialità di una piscina va ancorato, essenzialmente, alla sua **inidoneità al nuoto agonistico, preagonistico o anche solo amatoriale**: se una piscina, in ragione delle sue contenute dimensioni, è del tutto priva di tale attitudine, essa non può svolgere altre funzioni che quelle di **ornamento, o di commoditas**, della cosa principale (di norma costituita da un'unità residenziale), in quanto ne migliora la godibilità estetica o anche climatica, ma restando comunque priva di un'autonomia

sfruttabilità economico-sociale. Se la piscina è idonea a consentire all'utilizzatore della cosa principale di **rinfrescarsi o di sguazzare con intento esclusivamente ludico**, essa non eccede la funzione pertinenziale (anche in senso urbanistico) rispetto alla costruzione principale.

Il **concetto di pertinenza**, secondo il testo unico dell'edilizia n. 380/01, è ancorato a **specifici elementi descrittivi** che devono sussistere cumulativamente: un'opera, per definirsi pertinenziale, deve essere **strettamente funzionale** all'edificio principale (a suo esclusivo ornamento o a sua maggiore comodità), dev'essere **attigua a tale edificio** con cui deve avere in comune l'accesso, deve **integrarsi anche architettonicamente o esteticamente** con l'edificio che è destinata a servire e – soprattutto – **non deve essere autonoma**, nel senso che non deve costituire una nuova unità immobiliare idonea ad aumentare il carico edilizio che grava sul territorio né deve essere idonea a produrre un'autonoma utilità economico-funzionale.

La pertinenza urbanistica

In particolare, *“il concetto di **pertinenza urbanistica** è più ristretto rispetto di quello civilistico ed è applicabile solo ad **opere di modesta entità** che risultino **accessorie rispetto ad un'opera principale** e non a quelle che, da un punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera principale e non siano coesenziali alla stessa”* (Consiglio di Stato, sez. VII, n. 5605 del 25 giugno 2024).

In ogni **località sottoposta a vincolo paesaggistico**, però, la realizzazione di una piscina va qualificata come **nuova costruzione** che modifica irreversibilmente lo stato dei luoghi, sicché – ferma restando la valutazione **discrezionale dell'autorità paesaggistica** sulla sua fattibilità, qualora vi sia soltanto un vincolo relativo – la relativa abusiva edificazione comporta la sanzione ripristinatoria.

Come misurare una piscina

Per superare l'intrinseca soggettività della valutazione, il Consiglio indica come parametro valutativo, **la misura della lunghezza massima della piscina espressa in metri lineari**, perché solo tale unità di misura risulta intrinsecamente correlata all'**attitudine natatoria dell'opera** (anziché di mero ornamento o di accessorio rinfrescante o sollazzevole). La lunghezza massima non andrà misurata su una sponda della piscina, bensì **secondo la diagonale maggiore** (per le strutture quadrate, rettangolari o trapezoidali) o **secondo il diametro massimo** (per le strutture circolari, ellittiche, tondeggianti o, più in generale, per quelle di forma irregolare). Solo la **massima lunghezza astrattamente percorribile** in linea retta (o quasi retta) da un ipotetico nuotatore sembra infatti idonea a esprimere l'attitudine natatoria del manufatto (ovvero, invece, la sua inettitudine a tale fine).

Considerando che la misura della **lunghezza delle corsie della piscina olimpionica** è pari a **m. 50** e che, almeno a **livello pre-agonistico e amatoriale**, è comunemente considerata idonea al nuoto anche la lunghezza delle corsie nella **piscina semi-olimpica**, pari a m. 25 (cd. *“vasca corta”*), il Consiglio ritiene di poter ravvisare un'analoga attitudine, pur se solo a livello amatoriale, in corsie di **lunghezza pari alla metà di quest'ultima (m. 12,50)**. Al di sotto di tale misura, si può ragionevolmente **dubitare dell'attitudine natatoria** del manufatto.

L'idoneità all'attività natatoria

Sono dunque da considerare strutturalmente **non idonee all'attività natatoria, anche meramente amatoriale**, le piscine in cui la **massima misura riscontrabile** (cioè diagonale maggiore o diametro massimo: che, notoriamente, collegano in linea retta i punti più distanti tra loro di una qualsiasi forma geometrica, sia poligonale che curviforme) sia contenuta in un **segmento di retta di lunghezza non eccedente m. 12**.

La sentenza del **Consiglio di Stato, sez. II, n. 109 del 7 gennaio 2022**, già aveva applicato il medesimo parametro distinguendo tra **piscina pertinenziale e nuova costruzione**, nel caso di **una piscina interrata** e delle dimensioni di **10 metri per 3,5 metri**, dunque di lunghezza inferiore alla metà di una piscina mezza olimpica (25 metri); essa, stante la sua ridotta dimensione, può essere assimilata, più che a una piscina in senso proprio, a una **grande vasca**. *“A tale ridotta struttura può riconoscersi carattere pertinenziale, essendo posta a **servizio esclusivo** della villetta, e copre un'area **talmente limitata** da non determinare un impatto significativo sull'assetto del territorio e, pertanto, è riconducibile agli interventi autorizzabili con denuncia di inizio attività”*.

In conclusione, la misura della diagonale al di sotto della quale le piscine poste **sul terreno privato e ad uso esclusivo dell'immobile** appartenente al medesimo proprietario possono ritenersi quali pertinenze è quella corrispondente alla **metà della metà di quella delle piscine utilizzate per uso agonistico** (le cui dimensioni sono 50 metri in lunghezza, 25 in larghezza e una profondità costante di 2 metri) che è di m. 12,50. Il **punto più profondo** dalla piscina-pertinenza deve essere contenuto **entro m. 2,00** e senza raggiungerli, al fine di non consentirne **qualsivoglia uso (subacqueo) o funzione (sportiva)** che non sia meramente accessoria all'edificio principale.

Articolo tratto da *Teknoring*