

Quando occorre un titolo abilitativo per la realizzazione di una vasca idromassaggio?

Alfonsina Capone

Secondo l'art. 6 del DPR 380/2001, la classificazione di un'opera in edilizia libera dipende dal rispetto di determinati requisiti, come a esempio le caratteristiche intrinseche, la conformità e l'utilizzo della stessa. Un caso emblematico è rappresentato dalla sentenza del TAR della Toscana n. 502/2024, che ha confermato l'ordinanza di demolizione di una vasca, stabilendo che la stessa, dotata di impianto idraulico e destinata a un uso turistico-ricettivo, non potesse essere considerata un manufatto ornamentale, ma una nuova costruzione che necessita quindi di un permesso di costruire.

Vasca idromassaggio: un caso di edilizia libera?

Nel contesto edilizio sempre più spesso si sente parlare di opere ricadenti negli interventi di edilizia libera e quindi che non necessitano di un titolo abilitativo alla realizzazione.

Un intervento per essere considerato in edilizia libera deve necessariamente soddisfare determinati requisiti, ad esempio quello di essere classificabile come manutenzione ordinaria, cioè inquadrabile come opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici oppure interventi ritenuti necessari al mantenimento in esercizio degli impianti tecnologici preesistenti.

L'art.6 del DPR 380/2001 definisce quali siano le categorie di intervento realizzabili liberamente, senza specificare le opere da realizzare o gli elementi da adottare, ma solo grazie al glossario dell'edilizia libera è possibile conoscere precisamente gli interventi riconoscibili come edilizia libera. Un caso interessante riguarda senza dubbio la costruzione come una vasca idromassaggio.



Vasca idromassaggio

La vasca idromassaggio, sebbene apparentemente simile ad una tradizionale vasca con rivestimento esterno composto da materiale plastico o resina, presenta in realtà una serie di elementi aggiuntivi:

- i bocchettoni;
- serie di tubi;
- pompa elettrica.

In particolare i bocchettoni, collegati ad una pompa elettrica mediante un sistema più o meno complesso di tubazioni, soffiano aria per riprodurre un effetto massaggiante e rilassante negli ospiti immersi in acqua. Le moderne vasche idromassaggio hanno addirittura una serie di sensori aventi diverse funzioni, ad esempio è possibile, una volta preriscaldata riscaldata l'acqua, tenere costante la temperatura della stessa, adducendo l'energia termica strettamente necessaria in modo del tutto automatizzato.

A questo punto bisogna valutare se una vasca idromassaggio in base alle sue caratteristiche possa essere considerata come un'opera realizzabile in edilizia libera. A tale interrogativo cerca di far luce la sentenza del TAR della Toscana n. 502/2025.

Arriva la condanna per l'abuso di una vasca idromassaggio

La sentenza del TAR della Toscana si inserisce in un contesto sempre più rigoroso volto a contrastare gli abusi edilizi anche in aree rurali e/o agrituristiche, soprattutto in presenza di vincoli ambientali. L'intervento in oggetto, pur essendo di dimensioni contenute, è stato ritenuto inidoneo a beneficiare di alcuna forma di sanatoria o di semplificazione edilizia, in quanto interpretato come una nuova costruzione a tutti gli effetti, realizzata senza i necessari titoli edilizi e le relative autorizzazioni paesaggistiche.

Il tribunale regionale ha infatti confermato la legittimità dell'ordinanza di demolizione inerente all'installazione di una vasca idromassaggio, realizzata abusivamente in un'area soggetta a vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Nello caso in essere, il Comune di Gaiole in Chianti aveva emesso un'ordinanza di demolizione nei confronti della società ricorrente, ritenuta responsabile della realizzazione di una vasca in muratura fuori terra (dimensioni 2,75 x 2,15 metri, altezza 60 cm) priva delle necessarie autorizzazioni edilizie e paesaggistiche. L'opera, situata in un'area vincolata e prospiciente ad un agriturismo, è stata classificata dall'amministrazione comunale quindi come intervento abusivo, in particolare per l'assenza di un'adeguata valutazione di impatto paesaggistico.

La società ricorrente ha impugnato il provvedimento, sostenendo che la vasca rientrasse nell'edilizia libera, essendo un manufatto ornamentale privo di impianto idraulico.

Il Tar ha ritenuto invece infondato il ricorso, sostenendo che *"(...) l'opera in contestazione, costituita dalla vasca in pietra, non costituisce né un elemento ornamentale né una vasca di raccolta delle acque, così come risulta dalle fotografie depositate agli atti del giudizio dal Comune resistente, da cui si evince che l'opera in discussione è una vasca idromassaggio, completa di impianto idraulico **posta evidentemente al servizio della struttura turistico-recettiva gestita dalla ricorrente**".* La vasca è stata quindi qualificata come vasca idromassaggio funzionale all'attività turistica come testimoniato dal **report fotografico** agli atti, il quale mostrava inequivocabilmente come la vasca non fosse un semplice elemento ornamentale né una vasca di raccolta acqua, bensì una vasca idromassaggio completa di impianto idraulico destinata all'uso turistico-ricettivo.

Inoltre il Tar sottolinea che *"**sebbene la vasca idromassaggio non costituisca evidentemente una piscina, la descritta connessione spaziale e funzionale con la pergotenda porta (...) ad escludere, di conseguenza, che si sia in presenza di una pertinenza in senso urbanistico-edilizio, costituendo invece i manufatti, nel loro insieme, una nuova costruzione, non rientrante nell'ambito della edilizia libera, ma necessitante del permesso di costruire**".* Il contesto e l'utilizzo da esso percepita implica che l'opera non rientri nell'edilizia libera, poiché costituisce di fatto una costruzione con **autonomo valore funzionale**, per cui si rende necessaria

l'acquisizione di un idoneo titolo edilizio. A ciò si aggiunge che la realizzazione in area vincolata per la tutela della quale è prevista un'autorizzazione paesaggistica (art. 146 d.lgs. 42/2004), di fatto mai ottenuta dal ricorrente.

In sintesi, non è sufficiente denominare un'opera in modo differente per mutuarne la natura abusiva, infatti la tutela del territorio non ammette scorciatoie. Chi vuole costruire deve seguire il corretto iter autorizzativo, senza tentare deviazioni, districandosi nell'incerto sentiero dell'edilizia libera.