

# Quando una piscina può essere considerata di pertinenza o nuova costruzione

---

Alfonsina Capone

Keywords: piscina, pertinenza, titolo edilizio, tipologie di piscine, nuova costruzione.

## ABSTRACT

*Le tipologie di piscine sono varie e a seconda della propria grandezza si incorre nella possibilità di fornirsi di titolo edilizio o meno. La recente sentenza del Consiglio di Stato n. 8290/2024 ha sottolineato quando una piscina è una da considerarsi una pertinenza, ribadendo anche l'importanza di contemplare la sua armonia con l'ambiente circostante oltre alla propria funzionalità.*

## Guida alla costruzione di piscine: tipologie e norma

Quando un immobile ha a disposizione uno spazio esterno molto spesso i proprietari hanno il desiderio di avere una piscina privata che non necessariamente viene costruita in contemporaneità all'immobile, ma può essere realizzata anche successivamente.

Le piscine possono variare per tipo, dimensioni e temperatura dell'acqua, utilizzate per attività terapeutiche, di nuoto amatoriale, di relax, del tipo competizioni sportive. La scelta della tipologia costruttiva dipende proprio dall'uso specifico oltre che naturalmente dalle condizioni del sito.

Le principali tipologie di piscine sono:

- piscine in cemento armato che richiedono un'installazione precisa da parte di imprese specializzate;
- piscine prefabbricate con pannelli in c.a.;
- piscine in vetroresina costituite da blocchi prefabbricati che risultano costose a causa del trasporto del monoblocco e che per il medesimo motivo possono avere soltanto dimensioni contenute.

Naturalmente la tipologia costruttiva più diffusa è quella in c.a. gettato in opera, installazione che richiede lavori di scavo, realizzazione di piastre e setti in calcestruzzo armato, con casseri tradizionali in legno o metallo o in polistirolo di esecuzione più versatile ed economica, e rivestimento.

Ciò comporta il rispetto di un preciso iter che parte dalla corretta valutazione del titolo edilizio da richiedere per la sua realizzazione. Infatti, dal 2016 la costruzione di una piscina è regolamentata dal DL n. 222, in sostituzione della precedente normativa del DPR 380/2001, con vari aggiornamenti che hanno semplificato le procedure. Tra le indicazioni da seguire, vi sono anche quelle relative alla metratura, un aspetto cruciale nel caso della costruzione di una piscina nell'area esterna di un'abitazione.

La dimensione della piscina gioca, come anticipato, un ruolo cruciale, in quanto se per la sua realizzazione non viene superato il limite del 20% del volume dell'edificio principale a cui è asservita essa può essere considerata una semplice pertinenza, mantenendo un legame con l'abitazione principale. In questo caso, venendo considerata come parte integrante dell'immobile, essa non è utilizzabile in modo autonomo e separato, assumendo quindi un carattere accessorio. La considerazione come pertinenza ai fini urbanistici è molto rilevante, in quanto permetterebbe di non considerare l'opera come una nuova realizzazione

urbanisticamente separata dalla principale, permettendo l'utilizzo di titoli abilitativi diversi dal permesso a costruire (CILA come riportato al punto 34 della Tabella A allegata al DL n.222/2016).

L'unica eccezione è rappresentata da aree soggette a vincolo paesaggistico, dove anche le pertinenze hanno rilevanza autonoma, poiché influenzano significativamente il paesaggio circostante.

A chiarire quando una piscina è una nuova costruzione è la sentenza del Consiglio di Stato n. 8290/2024.

### **Impatto paesaggistico e urbanistico: la contesa della piscina interrata a Positano**

Il Consiglio di Stato ha recentemente emesso una sentenza sull'impatto paesaggistico e urbanistico delle piscine in aree sottoposte a vincoli tutelari. L'oggetto della causa è una piscina progettata nel suggestivo contesto di Positano, un comune celebre per il suo pregio paesaggistico e architettonico.

Il ricorrente nel 2022 ha richiesto un'autorizzazione paesaggistica per diversi interventi edilizi, tra cui spicca la realizzazione di una piscina interrata di circa 24 mq. La struttura, prevista su un terrazzamento artificiale, sarebbe stata completata da un solarium, locali di servizio e un muro di contenimento. L'opera aveva lo scopo di integrare il complesso immobiliare con elementi moderni e funzionali, mantenendo al contempo una coerenza con l'ambiente circostante.

Tuttavia, la *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio* di Salerno e Avellino si è opposta al progetto, evidenziando la presunta incompatibilità della piscina con le normative paesaggistiche locali. Nello specifico, la Soprintendenza ha qualificato la piscina come nuova costruzione, vietata dal Piano Urbanistico Territoriale (PUT) e dal Piano Regolatore Generale (PRG) dell'area sorrentino-amalfitana.

In prima istanza, il Tar per la Campania ha accolto il ricorso del ricorrente, ritenendo che la piscina potesse essere considerata una pertinenza dell'immobile principale e, quindi, non qualificabile come nuova costruzione, comportando l'annullamento del parere negativo espresso dalla Soprintendenza.

Successivamente, il Ministero della Cultura e la Soprintendenza hanno presentato appello al Consiglio di Stato, sostenendo che la piscina dovesse essere considerata una nuova costruzione, in quanto le sue dimensioni e caratteristiche impattavano significativamente sul territorio.

Il Collegio ha accolto la richiesta di sospensione della sentenza del Tar accogliendo l'appello del Ministero. In particolare, è stata riconosciuta l'erroneità della sentenza del Tar riguardo alla qualificazione della piscina. Il Collegio ha sottolineato che, secondo la giurisprudenza, la definizione di pertinenza urbanistica è più ristretta rispetto a quella civilistica e si applica solo a opere di modesta entità. La piscina in questione, avendo dimensioni considerevoli, non poteva essere classificata come pertinenza, ma doveva essere considerata una nuova costruzione e quindi non autorizzabile conformemente alle normative urbanistiche.

Questa sentenza mette in evidenza l'importanza di valutare attentamente le caratteristiche e l'impatto delle opere edilizie in aree vincolate, mettendo infatti in evidenza come il caso della piscina debba essere analizzato non solo in termini di funzionali ma anche in virtù del contesto ambientale di realizzazione.