

# Costruzione di una piscina: quale titolo edilizio serve?

---

18 Giugno 2015

Il titolo abilitativo edilizio necessario per la costruzione delle piscine è oggetto di dubbi e incertezze e dà luogo in giurisprudenza ad un notevole contenzioso.

Occorre prima di tutto richiamare l'art. 3 del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" che definisce gli interventi di nuova costruzione, includendovi anche "gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale" (lettera e.6).

Nella premessa che le piscine, se realizzate con caratteristiche di stabilità, determinano una trasformazione permanente del territorio, per definire il titolo abilitativo edilizio necessario per la loro realizzazione - permesso di costruire o Scia - occorre analizzare:

- la legislazione regionale per vedere se essa fornisce indicazioni al riguardo. L' art. 22, comma 4 del Dpr 380/2001 stabilisce infatti che le regioni a statuto ordinario possono ampliare le categorie di interventi soggetti a Scia;
- la strumentazione urbanistica del comune nel cui territorio deve essere realizzato l'intervento.

Diversi quindi sono i fattori che possono incidere sulla individuazione del titolo abilitativo edilizio necessario per realizzare una piscina:

- il quadro normativo, che può essere diverso da regione a regione e da comune a comune;
- le caratteristiche strutturali, dimensionali e l'impatto del manufatto da costruire;
- la condizione di pertinenza di un immobile o meno (piscina annessa ad una villa ovvero struttura sportiva autonoma).

Di recente il TAR Calabria (Catanzaro, sez. II, sentenza 11 giugno 2015, n. 1066) è tornato sull'argomento e, con riferimento ad una piscina di notevoli dimensioni, annessa ad una struttura turistico-ricettiva, ha evidenziato l'impossibilità di qualificarla quale pertinenza sotto il profilo urbanistico-edilizio e la conseguente necessità del permesso di costruire.

Le opere pertinenziali, in questo caso, per essere sottratte al permesso di costruire ed essere assoggettate a Scia, pur potendo avere una propria autonomia fisica e strutturale, devono essere poste al servizio dell'edificio principale, non devono possedere un autonomo valore di mercato nel senso che la loro condizione non permetta una destinazione autonoma e diversa da quella di servizio dell'immobile al quale sono collegate ed avere un volume modesto rispetto a quest'ultimo.

Applicando questi orientamenti il TAR ha dichiarato la legittimità del provvedimento con cui il comune aveva vietato la prosecuzione dell'attività edificatoria finalizzata alla realizzazione di una piscina in una struttura turistico-ricettiva iniziata in forza della sola Scia.

**[In allegato la sentenza del TAR Calabria 1066/2015](#)**

20970-ALLEGATO.pdf [Apri](#)