Piscine: quando serve il permesso di costruire

28 Ottobre 2019

Per individuare il titolo edilizio necessario per realizzare una piscina interrata a servizio di una residenza o di un condominio è necessaria una serie di approfondimenti nell'ambito della normativa statale, regionale e locale.

In via preliminare occorre evidenziare che questo tipo di piscine, essendo generalmente a servizio di residenze o condomini, sono qualificabili come pertinenze (vedi di recente anche Consiglio di Stato, sez. VI, 1 ottobre 2019, n. 6576) e che, se realizzate con caratteristiche di stabilità, determinano una trasformazione permanente del territorio.

La norma di riferimento è pertanto l'art. 3 del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" che include fra gli interventi di nuova costruzione – per i quali è necessario acquisire il permesso di costruire – anche "*le pertinenze che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale*" (comma 1, lett. e.6).

Ne deriva che sono soggette a permesso di costruire:

– le piscine interrate che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale

ovvero

– a prescindere dalle caratteristiche dimensionali e strutturali, quelle che le norme tecniche di attuazione del Prg qualificano come nuova costruzione "in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree". Al riguardo di recente il Tar Lazio (Roma, sez. II bis, 7 ottobre 2019, n. 11586) ha ribadito che la realizzazione di una piscina interrata e dei locali annessi in zona vincolata, integrando interventi di nuova costruzione, necessitano del previo rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica.

Viceversa l'opera che non supera il 20% del volume dell'edificio principale non è automaticamente qualificabile come pertinenza e come tale non è soggetta a permesso di costruire, essendo pur sempre necessario che abbia dimensioni oggettivamente ridotte (Cassazione penale, sez. III, 07/01/2019, n.342).

Si evidenzia comunque che occorre verificare la normativa regionale per accertare la presenza di disposizioni specifiche in tema di piscine, ovvero di eventuali disposizioni di natura urbanistica (ad esempio, quelle relative all'attività edilizia in zona agricola).

Solo le piscine fuori terra dal carattere precario ed amovibile (ad es. di tipo prefabbricato e composta da uno scheletro per sorreggere i laterali e un telo in PVC, senza la necessità di ancoraggio al suolo), sono annoverabili per la giurisprudenza tra gli interventi di edilizia libera, disciplinati dall'art. 6, Dpr n. 380/2001 (TAR Lazio, Roma, sez. II, 21/11/2018, n.11302).

In allegato le sentenze:

- ***Consiglio di Stato 6576/2019***
- ***TAR Lazio, Roma 11586/2019***
- ***TAR Lazio, Roma 11302/2018***

37477-TAR Lazio_Roma_11302_2018.pdfApri

37477-TAR Lazio_Roma_11586_2019.pdfApri

37477-Consiglio di Stato_6576_2019.pdfApri