

**n. 3-2009**

**Edilizia: Qualificazione tecnico-giuridica della piscina interrata**

Per informazioni scrivere a:  
[info@tecnojus.it](mailto:info@tecnojus.it)

## **La costruzione di una piscina interrata alla luce della sentenza della Corte Suprema di Cassazione Sez. III, Penale, 20 marzo 2009, n. 12478**

- La sentenza consente di riflettere sulla qualificazione tecnico-giuridica delle **pertinenze urbanistiche** e del relativo regime edilizio: denuncia inizio attività o permesso di costruire.

Partner sponsor qualità  
e sponsor Tecnojus



hypotenusa

**alpac**

**EDILIZIA – LA REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA INTERRATA È  
NUOVA COSTRUZIONE NECESSITANTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Corte Suprema di Cassazione Penale  
Sezione III - sentenza 20 marzo 2009 n. 12478 – Presidente De Maio**

Fonte sentenza: – [www.lexambiente.it](http://www.lexambiente.it)

**Massima**

- ▶ La realizzazione di una piscina interrata costituisce lavori edilizi necessitanti il preventivo rilascio del permesso di costruire, in quanto titolo abilitativo dovuto sia per la realizzazione di manufatti che si elevano al di sopra del suolo, sia di quelli in tutto o in parte interrati e che trasformano in modo durevole l'area impegnata dai lavori stessi, come nel caso, per l'appunto, di edificazione di una piscina (così anche Cass. 29/4/2003, Agresti; Cass. 17/9/2000, Cimaglia)

**Il fatto**

- ▶ In seguito ad un accesso effettuato in un cantiere, da parte del Nucleo Investigativo di Polizia Ambientale e Forestale, lo stesso riscontrava alcune irregolarità della procedura amministrativa per la realizzazione di una piscina, nonché delle difformità tra i manufatti in corso di realizzazione e gli elaborati presentati in allegato alla DIA, avviando il procedimento penale conclusosi con la condanna.

**Il caso**

- ▶ Dalle poche informazioni contenute nella sentenza della Corte Suprema di Cassazione, si evince che si stavano eseguendo (si tratta di un cantiere) lavori di realizzazione di una piscina interrata in area di proprietà (verosimilmente con preesistenze), attraverso la "procedura" della DIA, probabilmente nel presupposto che tale opera costituisse pertinenza in senso urbanistico-edilizio. Tale procedura, però, non è stata ritenuta "valida" dalla Giustizia Penale, secondo la quale tale tipi di opere sono "nuove costruzioni" necessitanti, pertanto, del permesso di costruire. È questo un caso di condanna per la realizzazione di un'opera con un titolo abilitativo inidoneo e che porta a discutere sulla qualificazione tecnico-giuridica delle piscine a servizio di un edificio preesistente, posto che per quelle "autonome" non pare sussistano dubbi sulla loro qualificazione a nuove costruzioni.

In altri termini la sentenza penale offre lo spunto di riflessione e di riepilogo degli indirizzi giurisprudenziali esistenti in tema di piscine e delle pertinenze urbanistiche, sia da parte della Giustizia Amministrativa che di quella Penale, per farsi l'idea se e quando tali opere possono essere pertinenze, ovvero se tale requisito debba essere loro disconosciuto e, in generale, alle pertinenze non valutabili in termini volumetrici.

Al proposito si deve ricordare che per il testo unico edilizia soltanto le pertinenze aventi una rilevanza volumetrica superiore al 20% dell'edificio principale, sono subordinate a permesso di costruire, nulla dicendo sulle pertinenze, se esistono, non valutabili, per l'appunto, in termini volumetrici.

**Le due  
posizioni a  
confronto**

**Giustizia  
Amministrativa**

- ▶ Dalla Giurisprudenza consultata sembra ricavarsi un indirizzo giurisprudenziale amministrativo che qualifica la piscina privata a servizio di un edificio preesistente come pertinenza, qualora la sua dimensione sia ridotta e tale da non creare un impatto urbanistico.

▶ TAR Veneto  
sentenza n.  
161/2008

- ▶ La piscina interrata .. trattasi di opera pertinenziale rispetto all'abitazione non essendo configurabile quale nuova opera (ved. TAR Veneto, sez. II n. 3409/2007).

▶ TAR Veneto  
sentenza n.  
3489/2007

- ▶ Secondo una nota giurisprudenza, anche del TAR per il Veneto, una piscina realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa, non possiede una sua autonomia immobiliare, ma deve considerarsi quale pertinenza dell'immobile esistente, in quanto destinata ad essere usata a servizio dello stesso, nella sua configurazione di bene principale (CdS, sez. IV, 14.8.06 n. 4780), .... Il ridotto impatto dal punto di vista urbanistico, va considerata un manufatto avente rilievo pertinenziale.

▶ TAR Toscana  
sentenza n.  
22/2000

- ▶ La realizzazione di una piscina in zona agricola di contenute dimensioni e di ridotto impatto urbanistico (perché interrata) è pertinenza soggetta a mera autorizzazione.

▶ Consiglio di  
Stato  
sentenza n.  
4780/2006

- ▶ E che una piscina, collocata in una proprietà privata e posta al servizio esclusivo della stessa, non abbia una sua autonomia immobiliare e sia invece destinata appunto a determinare un qualcosa che si pone al servizio dell'immobile principale è vicenda effettivamente abbastanza

evidente.

▶ Giustizia Penale

▶ La Giustizia Penale sembra orientata a non riconoscere mai alla piscina privata a servizio di un edificio preesistente la qualifica di pertinenza, eccetto che una sentenza del 2008, per cui la stessa, ancorché pertinenza, è subordinata a permesso di costruire e non a denuncia di inizio attività.

▶ Cass. Pen.  
n. 37257 del  
1-10-2008

▶ Non può ricondursi alla nozione di pertinenza la realizzazione di una piscina privata che, per le sue caratteristiche oggettive, fosse suscettibile di utilizzazione (anche economica) autonoma.

Infatti, alla stregua dei ripetuti principi della Corte Suprema relativi alle pertinenze in senso urbanistico, può affermarsi, conseguentemente, che una piscina posta al servizio esclusivo di una residenza privata legittimamente edificata non è di per sé estranea al concetto di "pertinenza urbanistica" (vedi, sul punto, C. Stato, Sez. 4, 14.8.2006, n. 4780, con riferimento alla nozione di cui all'art. 817 c.c.: decisione che non tiene conto, però, della consolidata giurisprudenza dello stesso Consiglio quanto al rapporto della c.d. "pertinenza urbanistica" con la più ampia nozione civilistica - Sez. 5, 18.4.2001, n. 2325 e 30.10.2000, n. 5828; Sez. 6, 8.3.2000, n. 1174), ma può diventarlo quando abbia dimensioni non trascurabili o si ponga in contrasto con le prescrizioni di zona della pianificazione ovvero, per le sue caratteristiche, potrebbe comunque avere una destinazione autonoma (vedi, al riguardo, Cass., Sez. 3: 2.12.2004, n. 46758, Proietti; 29.11.2000, n. 12288, Cimaglia).

▶ Cass. Pen.  
Sez. III,  
sentenza n.  
33783/2007

▶ La costruzione, ancorché interrata, di una piscina costituisce intervento già assoggettato a concessione edilizia ed attualmente a permesso di costruire, poiché essa crea nuova volumetria e trasforma in modo durevole l'area impegnata dai relativi lavori.

▶ Secondo la giurisprudenza costante di questa Corte Suprema, la nozione di "*pertinenza urbanistica*" ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica:

deve trattarsi, invero, di un'opera:

- che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato
- preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale,
- funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso,
- sfornita di un autonomo valore di mercato,
- non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo (non superiore, in ogni caso, al 20% di quello dell'edificio principale) tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.
- La relazione con la costruzione preesistente deve essere, in ogni caso, non di integrazione ma "di servizio", allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso (carattere di strumentalità funzionale),.

Il manufatto pertinenziale, inoltre:

- deve accedere ad un edificio preesistente edificato legittimamente;
- deve necessariamente presentare la caratteristica della ridotta dimensione anche in assoluto, a prescindere dal rapporto con l'edificio principale;
- non deve essere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con quelli eventualmente soltanto adottati.