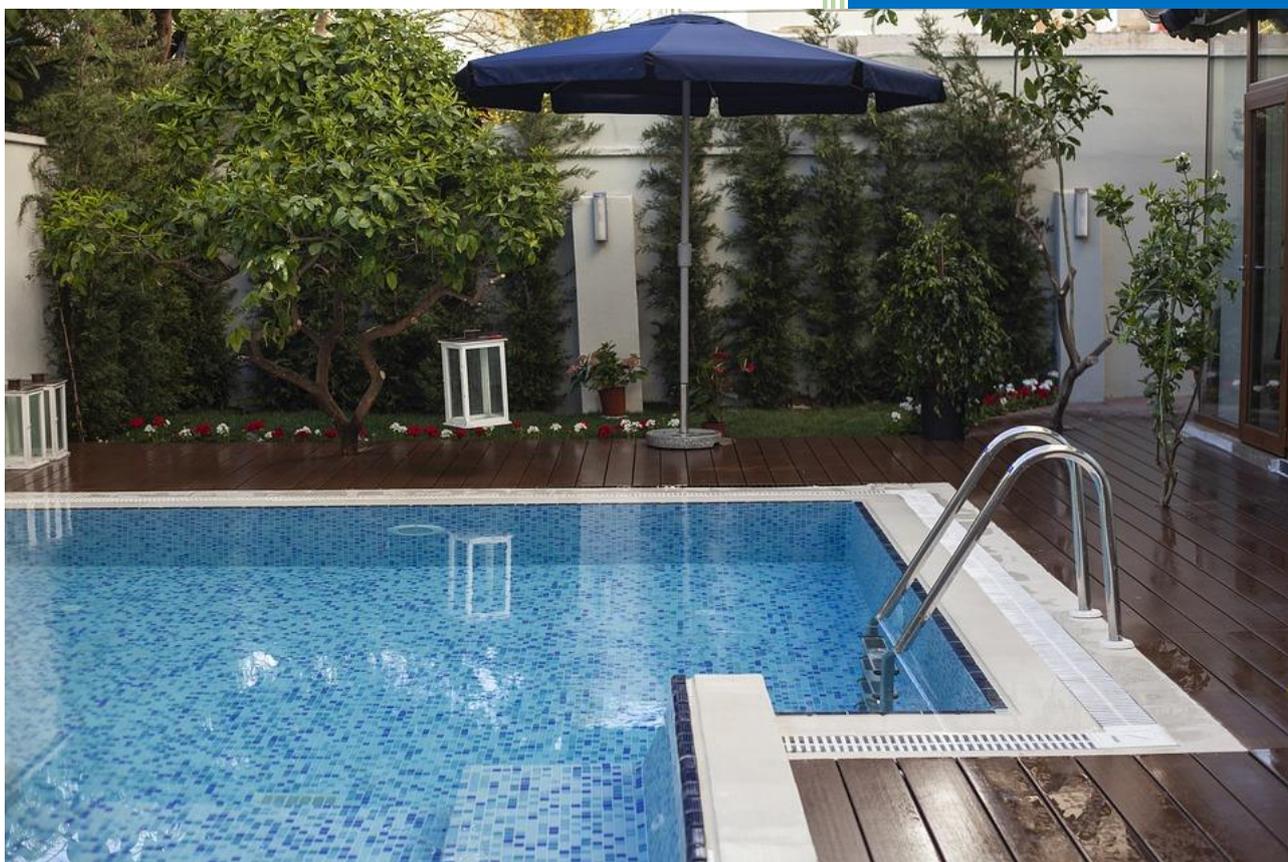


2023

REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA E IL PERMESSO DI COSTRUIRE: LA SENTENZA



REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA E IL PERMESSO DI COSTRUIRE: LA SENTENZA



Oggi, si può realizzare una piscina a costi estremamente bassi. Al di là delle “piscine da appartamento” che non sono altro che comune vasche da bagno, più ampie del solito, munite di idromassaggio e sedute a più posti, che non richiedono alcuna autorizzazione, le altre piscine da esterno – piccole o grandi che siano – necessitano di autorizzazione amministrativa. Ma quale? In questo articolo, ci occuperemo proprio dei **permessi per**

costruire una piscina.

Per costruire una piscina, al di là dei materiali usati, della dimensione o della conformazione (se interrata, seminterrata o fuori terra) è necessario chiedere l'autorizzazione del Comune.

Anche se, a livello nazionale, non esiste una norma chiara che stabilisca quale permesso ci vuole per realizzare una piscina, la giurisprudenza ritiene che per costruire una piscina ci voglia sempre il **permesso di costruire**. Non rientra, quindi, nell'edilizia libera. Né è prudente limitarsi alla semplice **Scia**. Si tratta infatti di una costruzione che incide sul territorio in modo permanente [TAR Roma, Sez. II-bis, sent. 9 marzo 2018, n. 2716; Cons. Stato, Sez. IV, sent. 8 gennaio 2016, n. 35]: non è facilmente amovibile o temporanea, a meno che non si parli di vasche gonfiabili che, seppur di voluminose dimensioni, possono essere private d'aria e spostate nel giro di pochi minuti.

Non c'è dubbio, quindi, che la piscina determina la creazione di nuovi volumi e superfici alterando in modo permanente l'assetto urbanistico di zona e, per questa ragione, è essenziale ottenere il preventivo rilascio del **permesso di costruire**.

Il caso è stato anche recentemente affrontato dal **Tar Toscana nella sentenza n. 408/2023** e l'oggetto della contesa verte proprio su una piscina prefabbricata allestita fuori terra nel giardino di casa a scopo fisioterapico del proprietario.

Piscina prefabbricata e abuso edilizio...Il caso

Con un'ordinanza di demolizione il Comune ingiungeva ai comproprietari di un immobile di rimuovere alcune opere realizzate in assenza di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica e per il vincolo idrogeologico, consistenti:

- nella realizzazione di una **piscina con guaina appoggiata su un piano livellato in cemento**,
- nella sistemazione dell'area esterna,
- nella realizzazione di un vano tecnico.

I comproprietari si attivavano, quindi, nella presentazione di un'istanza di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e compatibilità paesaggistica per tali interventi.

Le istanze erano rigettate dall'ente per cui i nostri protagonisti facevano ricorso al Tar con le seguenti motivazioni:

- le opere non avrebbero determinato la permanente trasformazione del suolo con compromissione della vocazione impressa all'area dagli strumenti urbanistici e non avrebbero in alcun modo alterato il paesaggio circostante o inciso sul vincolo idrogeologico;
- la cosiddetta piscina **sarebbe stata una vasca di limitate dimensioni, semplicemente appoggiata sul terreno**, costituita da una struttura prefabbricata che può essere agevolmente smontata e perciò priva di carattere permanente. La sua realizzazione, inoltre, non avrebbe comportato né scavi, né movimenti di terra, né la rimozione degli ulivi presenti sul terreno; la vasca, in ogni caso, è installata all'interno di un declivio determinato da una naturale depressione del terreno e non sarebbe quindi visibile dall'esterno della proprietà;
- il manufatto destinato ad accogliere gli impianti necessari al funzionamento della vasca, di dimensioni assai ridotte e ricavato grazie al recupero di una piccola struttura diroccata preesistente, sarebbe stato un locale tecnico e pertanto, secondo quanto previsto dai regolamenti regionali, non avrebbe dato luogo ad un volume urbanisticamente rilevante;
- il Comune non avrebbe tenuto conto della peculiare destinazione della vasca, realizzata per consentire ad uno dei comproprietari di svolgere quotidianamente l'idroterapia riabilitativa di cui necessita per gravi ragioni di salute.

Il giudizio del Tar: occorre valutare l'installazione della piscina prefabbricata in abbinamento agli altri piccoli interventi necessari per il suo utilizzo

Il giudici del Tar premettono che secondo consolidato orientamento giurisprudenziale:

*per valutare il reale impatto che un intervento edilizio consistente in una **pluralità di opere** produce sul territorio e sul paesaggio **occorre considerarlo in modo unitario**; pertanto, i singoli interventi eseguiti, quando risultino collegati funzionalmente, non possono essere considerati in maniera frazionata (cfr., tra le tante, Cons. Stato, sez. VI, 30 giugno 2021, n. 4919; T.A.R. Toscana, sez. III, 15 ottobre 2020, n. 1216).*

Nella fattispecie, le singole opere realizzate abusivamente sono costituite da una “piscina con guaina appoggiata su piano livellato in cemento”, da un vano tecnico accessorio e dalla sistemazione esterna dell'area circostante. È evidente, allora, che si tratta di un **insieme sistematico di opere funzionalmente connesse** che in sinergia tra loro consentono il funzionamento e l'utilizzazione della piscina.

Del tutto correttamente, quindi, il Comune ha considerato l'intervento nel suo complesso e in ragione del suo reale impatto sul territorio e sul paesaggio lo ha qualificato come “trasformazione edilizia soggetta a permesso di costruire”.

Al contrario, continuano i giudici:

*sono prive di pregio le argomentazioni svolte dai ricorrenti che mirano a dimostrare la natura precaria e l'irrelevanza edilizia e paesaggistica dell'intervento **frazionandolo nelle singole opere che lo compongono**; così come a **nulla vale il tentativo di configurare la piscina come una semplice vasca**, posto che ciò non muta le caratteristiche oggettive dell'intervento [...]*

D'altra parte, spiega il Tar, la descrizione delle opere, seppur sintetica, rende palese che l'intervento per le sue caratteristiche costruttive e per i materiali utilizzati non può ritenersi precario e temporaneo, giacché ha comportato una trasformazione permanente di suolo ineditato; la piscina, infatti, è collocata su un piano in cemento appositamente realizzato, che di certo non può essere considerato di agevole rimozione e che non può ritenersi irrilevante sotto il profilo paesaggistico e del rischio idrogeologico.

Né conta che la piscina non sia stabilmente infissa sul piano in cemento, poiché sotto il profilo funzionale, che come noto assume rilievo preminente nella determinazione della

natura temporanea o permanente delle opere, **l'intervento rimane comunque intrinsecamente destinato a soddisfare esigenze continuative e permanenti.**

In ultimo, l'esistenza di particolari condizioni personali non può comportare la deroga alle prescrizioni vincolanti degli strumenti urbanistici.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

SI ALLEGA LA SENTENZA

Publicato il 17/04/2023

N. 00408/2023 REG.PROV.COLL.

N. 01737/2018 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1737 del 2018, proposto da
OMISSIS;

contro

Comune di Carmignano, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

previa sospensione,

- del provvedimento del Comune di Carmignano, Settore 4, Urbanistica Edilizia Privata e Pubblica, avente ad oggetto “Comunicazione ai sensi dell'art. 8 della legge 241/1990. Comunicazione esito commissione edilizia”, prot. n. OMISSIS del 15 ottobre 2018, successivamente notificato e conosciuto, con il quale si comunicava il parere della Commissione edilizia sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentata dagli odierni ricorrenti;
- del provvedimento della Commissione Edilizia della seduta del 28 settembre 2018, di estremi ignoti, con il quale tale Commissione ha espresso parere contrario rispetto

alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, parere richiamato nel summenzionato provvedimento del Comune di Carmignano, Settore 4, Urbanistica Edilizia Privata e Pubblica, avente ad oggetto “Comunicazione ai sensi dell'art. 8 della legge 241/1990. Comunicazione esito commissione edilizia”, prot. n. OMISSIS del 15 ottobre 2018;

- del provvedimento del Comune di Carmignano, Settore 4, Urbanistica Edilizia Privata e Pubblica, avente ad oggetto “Comunicazione ai sensi dell'art. 8. Comunicazione esito”, prot. n. OMISSIS del 23 ottobre 2018, successivamente notificato e conosciuto, con il quale si comunicava l'esito dell'esame da parte della Commissione per il paesaggio sull'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata dagli odierni ricorrenti;

- del provvedimento del Comune di Carmignano, Settore 4, Urbanistica Edilizia Privata e Pubblica, avente ad oggetto “Comunicazione di non accoglimento”, prot. n. OMISSIS del 29 ottobre 2018, successivamente notificato e conosciuto, con il quale si comunicava il non accoglimento della richiesta di permesso di costruire in sanatoria;

- dell'ordinanza del responsabile del settore del Comune di Carmignano, n. OMISSIS del 24 aprile 2018, successivamente notificata e conosciuta con la quale si ordinava la demolizione delle opere asseritamente abusive riscontrate con il verbale di P.M. n. OMISSIS del 24 luglio 2018;

- delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico del Comune di Carmignano, artt. 26.4.1, 27 comma 7 - unitamente a quanto previsto dall'art. 13.1 comma 4 delle Norme tecniche di attuazione del Piano strutturale del Comune di Carmignano - nonché dell'art. 25.2, nella parte in cui siano ritenute lesive per chi ricorre;

- di tutti gli atti necessari, presupposti, connessi e conseguenti che possano aver dato luogo agli impugnati provvedimenti, ivi compresi quelli a carattere generale mai comunicati a chi ricorre.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 febbraio 2023 la dott.ssa Silvia De Felice e udito il difensore della parte ricorrente, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ordinanza di demolizione n. 40 del 24 aprile 2018 il Comune di Carmignano ha ingiunto agli odierni ricorrenti – comproprietari di un immobile sito in località Artimino – di rimuovere alcune opere realizzate in assenza di permesso di costruire *ex art.* 134 della L.R.T. n. 65/2014, di autorizzazione paesaggistica e per il vincolo idrogeologico, consistenti nella realizzazione di una piscina con guaina appoggiata su un piano livellato in cemento, nella sistemazione dell'area esterna e nella realizzazione di un vano tecnico.

I beni ricadono in area ad esclusiva funzione agricola, soggetta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico (cfr. doc. 3 di parte ricorrente).

In data 19 luglio 2018 è stata presentata richiesta di permesso di costruire in sanatoria e istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica per tali interventi, corredate da una dettagliata relazione tecnica e dalla documentazione medica tesa a dimostrare che la moglie del ricorrente, per ragioni di salute, ha la necessità di svolgere quotidianamente idroterapia domiciliare.

Le istanze sono state rigettate dal Comune.

I ricorrenti sono insorti avverso le determinazioni assunte dall'amministrazione.

Il Comune di Carmignano, seppure ritualmente evocato in giudizio, non si è costituito.

Con ordinanza n. 62 del 17 gennaio 2019 la domanda cautelare è stata respinta.

All'udienza pubblica del 15 febbraio 2023, sentito il difensore della parte ricorrente, la causa è stata trattenuta per la decisione.

2. Con la prima censura i ricorrenti evidenziano che le opere di cui si controverte non avrebbero determinato la permanente trasformazione del suolo – da intendersi quale definitiva compromissione della vocazione impressa all'area dagli strumenti urbanistici – e non avrebbero in alcun modo alterato il paesaggio circostante o inciso sul vincolo idrogeologico.

Non sussisterebbe perciò alcun contrasto con la normativa in materia paesaggistica, idrogeologica e edilizia, contrariamente a quanto evidenziato dal Comune.

In particolare, la così detta piscina sarebbe una vasca di limitate dimensioni, semplicemente appoggiata sul terreno, costituita da una struttura prefabbricata che può essere agevolmente smontata e perciò priva di carattere permanente; la sua realizzazione, inoltre, non avrebbe comportato né scavi, né movimenti di terra, né la rimozione degli ulivi presenti sul terreno; la vasca, in ogni caso, è installata all'interno di un declivio determinato da una naturale depressione del terreno e non sarebbe quindi visibile dall'esterno della proprietà.

L'amministrazione, in conclusione, avrebbe provveduto senza verificare l'effettivo stato dei luoghi e le caratteristiche delle opere e senza indicare le reali ragioni di contrasto dei manufatti rispetto alla disciplina edilizia e paesaggistica vigente.

2.1. Con la seconda censura i ricorrenti evidenziano che il manufatto destinato ad accogliere gli impianti necessari al funzionamento della vasca - di dimensioni assai ridotte e ricavato grazie al recupero di una piccola struttura diruta preesistente - sarebbe un locale tecnico e pertanto, secondo quanto previsto dai regolamenti regionali, non darebbe luogo ad un volume urbanisticamente rilevante.

2.2. Con la terza ed ultima censura i ricorrenti lamentano che il Comune non avrebbe tenuto conto delle osservazioni difensive presentate nel corso del procedimento, trascurando sia le reali caratteristiche dei beni e dei luoghi, sia la peculiare destinazione della vasca, realizzata per consentire alla moglie del ricorrente di svolgere quotidianamente l'idroterapia riabilitativa di cui necessita per gravi ragioni di salute.

D'altra parte, la scelta operata dal Comune sarebbe illogica e discriminatoria posto che le n.t.a. del regolamento urbanistico e del piano strutturale - delle quali viene chiesto l'annullamento - consentono la realizzazione di piscine per finalità di agriturismo, mentre senza giustificazione e in modo del tutto discriminatorio vietano la realizzazione di una piccola vasca per uso terapeutico nell'area di pertinenza di un immobile di proprietà privata.

3. Le censure, che si esaminano congiuntamente, sono infondate.

Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale cui anche questa sezione aderisce ormai da tempo, per valutare il reale impatto che un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere produce sul territorio e sul paesaggio occorre considerarlo in modo unitario; pertanto, i singoli interventi eseguiti, quando risultino collegati funzionalmente, non possono essere considerati in maniera frazionata (cfr., tra le tante, Cons. Stato, sez. VI, 30 giugno 2021, n. 4919; T.A.R. Toscana, sez. III, 15 ottobre 2020, n. 1216).

Nella fattispecie, le singole opere realizzate abusivamente sono costituite da una *“piscina con guaina appoggiata su piano livellato in cemento”*, da un vano tecnico accessorio e dalla sistemazione esterna dell'area circostante (cfr. in particolare docc. 3 e 7 di parte ricorrente). È evidente, allora, che si tratta di un insieme sistematico di opere funzionalmente connesse che in sinergia tra loro consentono il funzionamento e l'utilizzazione della piscina.

Del tutto correttamente, quindi, il Comune ha considerato l'intervento nel suo complesso e in ragione del suo reale impatto sul territorio e sul paesaggio lo ha qualificato come *“trasformazione edilizia soggetta a permesso di costruire”*.

Al contrario, sono prive di pregio le argomentazioni svolte dai ricorrenti che mirano a dimostrare la natura precaria e l'irrilevanza edilizia e paesaggistica dell'intervento frazionandolo nelle singole opere che lo compongono; così come a nulla vale il tentativo di configurare la piscina come una semplice vasca, posto che ciò non muta le caratteristiche oggettive dell'intervento, di cui sopra si è dato conto, desumibili dalla documentazione allegata al ricorso e, in particolare, dalla relazione tecnica prodotta a corredo della domanda di sanatoria.

D'altra parte, la descrizione delle opere, seppur sintetica, rende palese che l'intervento per le sue caratteristiche costruttive e per i materiali utilizzati non può ritenersi precario e temporaneo, giacché ha comportato una trasformazione permanente di suolo inedificato; la piscina, infatti, è collocata su un piano in cemento appositamente realizzato, che di certo non può essere considerato di agevole rimozione e che non può ritenersi irrilevante sotto il profilo paesaggistico e del rischio idrogeologico.

Né conta che la piscina non sia stabilmente infissa sul piano in cemento, poiché sotto il profilo funzionale - che come noto assume rilievo preminente nella determinazione della natura temporanea o permanente delle opere - l'intervento rimane comunque intrinsecamente destinato a soddisfare esigenze continuative e permanenti (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, sez. ii, 13 novembre 2020, n. 2172).

Una volta qualificato l'intervento nei termini sopra precisati, nel provvedimento di diniego della sanatoria è stato espressamente evidenziato anche il contrasto di esso rispetto alle n.t.a. del piano strutturale e del regolamento urbanistico vigenti, che nel territorio aperto ammettono la realizzazione di piscine solo a servizio degli agriturismi.

Ebbene, tali norme, diversamente da quanto sostenuto dai ricorrenti, non possono ritenersi discriminatorie, posto che - come brevemente evidenziato nell'ordinanza cautelare - le stesse dettano un regime specifico per *“fattispecie (riguardanti strutture ricettive) prive di qualsiasi analogia con il caso dei ricorrenti (riguardante una privata abitazione)”*; e in siffatto quadro, non può dirsi irragionevole una disciplina volta ad incentivare l'attività agrituristica, accessoria a quella agricola che svolge una funzione fondamentale di valorizzazione e corretta utilizzazione delle aree a destinazione rurale.

In ultimo, l'esistenza di particolari condizioni personali non può comportare la deroga alle prescrizioni vincolanti degli strumenti urbanistici.

4. In conclusione, il ricorso è infondato e va respinto.

5. Nulla per le spese è dovuto dai ricorrenti, stante la mancata costituzione del Comune di Carmignano.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla per le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 15 febbraio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Eleonora Di Santo, Presidente

Pierpaolo Grauso, Consigliere

Silvia De Felice, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Silvia De Felice

IL PRESIDENTE
Eleonora Di Santo

IL SEGRETARIO