



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Permessi per costruire una piscina

Autore: Redazione | 06/10/2019



***Per realizzare una piscina, in linea di massima, sono sempre necessarie le autorizzazioni del Comune, a prescindere dai materiali utilizzati e dal fatto che si tratti di una piscina interrata, seminterrata o fuori terra.***

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** e vedremo cosa deve fare chi ha un giardinetto per dotarsi di una piccola oasi di piacere. Se poi sei patito anche di sport acquatici, sappi che, montando un particolare motore sul bordo della piscina, potrai generare una forte spinta, come una sorta di corrente, che ti consentirà di nuotare da fermo proprio come quando corri con il *tapis roulant*.

Se ti sta iniziando ad appassionare all'argomento e vuoi sapere quali sono i **permessi per costruire una piscina**, non ti resta che leggere l'articolo.

## **Piscina senza autorizzazione: cosa si rischia?**

Partiamo dalla parte più scontata. Per costruire una piscina, al di là dei materiali usati, della dimensione o della conformazione (se interrata, seminterrata o fuori terra) ti servirà chiedere la licenza edilizia ossia l'autorizzazione del Comune. Se non lo fai, rischi di essere denunciato per **abuso edilizio** e subirai un processo penale. Non è necessario, a tal fine, che si presenti la polizia: basterebbe anche una segnalazione del vicino invidioso per far partire il procedimento che è «procedibile d'ufficio».

Non solo: in assenza del permesso, scatta la **demolizione dell'opera**.

Quello che non devi assolutamente fare, quindi, è il “fai da te”.

## **Come costruire una piscina: i primi consigli**

Per prima cosa rivolgiti sempre **all'ufficio tecnico del Comune** del luogo ove si trova il terreno su cui vuoi creare la piscina. Lì ti sapranno dire se esistono particolari vincoli (paesaggistici, ambientali, urbanistici o di altro tipo) da adottare in aggiunta alla legge statale. In più, ti potranno dare qualche “dritta” sulla procedura da adottare.

Diversamente, puoi affidarti al venditore dell'impianto, ma solo se hai la certezza

che sia un tecnico esperto ed affidabile: se questi dovesse commettere un errore sulle pratiche amministrative, non avresti di che scusarti e a sostenere l'accusa penale sarai solo tu.

I **venditori di piscine** più affidabili hanno, al loro interno, un ufficio tecnico in grado di eseguire la progettazione delle opere e presentare le pratiche al Comune per le necessarie autorizzazioni. In questo caso è meglio che precisi nel contratto che gli oneri progettuali e tecnico-amministrativi sono a carico del venditore.

Diversamente, puoi rivolgerti a un **professionista** come un geometra, un ingegnere o un architetto che segua tutto l'iter burocratico necessario per completare i lavori, comprese le pratiche amministrative.

## Quali autorizzazioni ci vogliono per costruire una piscina?

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 **[1]**: 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**.

Se la piscina ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico e paesistico, anche il semplice rivestimento esterno della piscina richiede il preventivo ottenimento dell'**autorizzazione paesaggistica**. Secondo il TAR Napoli **[2]**, anche una piscina interrata di modeste dimensioni (nel caso in esame copriva una superficie di circa 98 mq con profondità massima di circa 2 mt) richiede l'autorizzazione paesaggistica quando l'area d'intervento è sottoposta a vincolo.

Se ci troviamo in un terreno di campagna classificato come "**zona agricola**", realizzare la piscina è più difficile. Difatti, molti Comuni permettono solo la

realizzazione di fabbricati rurali destinati alla coltivazione del fondo e vietano rigorosamente la realizzazione delle piscine.

## Le norme tecniche

In fase progettuale, sarà necessario attenersi non solo alle norme edilizie ed urbanistiche, ma anche ad una serie di norme tecniche europee (UNI EN 16582 - Piscine domestiche; UNI EN 16713-2:2016 - Piscine domestiche - Sistemi di distribuzione dell'acqua - Parte 2: Sistemi di circolazione - Requisiti e metodi di prova) in materia di costruzione di piscine pubbliche o private che impongono a produttori e installatori specifici standard di sicurezza e qualità.

## Le distanze dal vicino

Da un punto di vista civilistico, la piscina è una costruzione che deve rispettare le **distanze dal confine** stabilite dal codice civile, pari a **3 metri**.

Per la Cassazione, la realizzazione di un terrapieno (alto 70-80 centimetri) destinato a contenere la piscina, deve essere qualificato come una "costruzione in senso tecnico", il che fa scattare i vincoli relativi alle distanze tra costruzioni **[3]**.

## La piscina sviluppa volumetria?

Sul punto, c'è un contrasto in giurisprudenza. Per il Consiglio di Stato la **piscina interrata** non incide sul conteggio dei volumi **[4]**. Di parere opposto la Cassazione **[5]** secondo cui anche la piscina sottoterra sviluppa volumetria.

## Con la piscina pago più tasse?

La presenza di una piscina non è da sola sufficiente a trasformare la casa in una **abitazione di lusso** ossia le abitazioni accatastate come A/1, A/8 e A/9 per le quali si perdono le agevolazioni fiscali, quali, per esempio, l'agevolazione prima casa ed eventuali esenzioni Imu/Tasi.

Per trasformare l'abitazione in una di lusso solo perché c'è la piscina, quest'ultima dovrebbe essere **superiore agli 80 mq di superficie [6]**. Occorrerebbero, inoltre, una serie di altri elementi (da verificare presso l'Agenzia delle Entrate), per

esempio, l'abitazione dovrebbe avere una superficie superiore a 160 mq, dovrebbe essere dotata di rivestimenti pregiati, ecc.

## La piscina deve essere accatastata?

La **piscina fuori terra** non va accatastata; essa, infatti, può essere smontata in qualsiasi momento.

La piscina in muratura inferiore ad 80 mq può considerarsi una pertinenza dell'abitazione principale e, come tale, non va accatastata. Se, invece, superiore agli 80 mq, o che comunque potrebbe portare ad un aumento della rendita catastale e, quindi, va accatastata.

## Quanto costa una piscina?

Quando si tratta di piscine il costo maggiore deriva più che altro dalla **manutenzione**. Ci sono ditte che realizzano una piscina di 3x5 metri per circa 3,5mila euro.

Poi, c'è da considerare il **costo dell'acqua** che va periodicamente cambiata e portata in circolo, il consumo energetico per il riscaldamento e il ricircolo, il cloro, l'eventuale copertura, la pulizia periodica, l'antialghe.

### Note

**[1]** TAR Roma, Sez. II-bis, sent. 9 marzo 2018, n. 2716; Cons. Stato, Sez. IV, sent. 8 gennaio 2016, n. 35. **[2]** TAR Napoli, Sez. III, sent. 17 giugno 2019, n. 3315 **[3]** Cass. civ., Sez. II, sent. 17 giugno 2011, n. 13389. **[4]** Cons. Stato, sent. 19 gennaio 2011, n. 371 **[5]** Cass. Sez. III pen., sent. 16 gennaio 2019, n. 1913 **[6]** Art. 4, D.M. lavori pubblici 2 agosto 1969.