



Servizio Edilizia Privata

OBBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 3: LINEE GUIDA

LINEA GUIDA N. 3

PROCEDURE DA UTILIZZARE E NORMATIVE DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE PISCINE

Riferimenti Normativi:

- L. R. n.23 dell'11 ottobre 1985;
- DPR 380/01;
- Codice civile art. 817 -
- Cassazione penale n. 7038/2019 – n. 39067/2009
- Delibera G.R. n. 49/19 del 05/12/2019 e aggiornamento 13 maggio 2020

Problematica:

Viene richiesto spesso a quale regime amministrativo collocare la realizzazione della piscina “fissa”, cioè diversa da quelle smontabili stagionalmente e a quale norma edilizia fare riferimento.

Da un approfondimento e dall'orientamento giurisprudenziale la costruzione della piscina si configura come nuova costruzione.

Alla regola generale, si affianca un [criterio complementare che consente di qualificare una piscina tra gli interventi pertinenziali](#) disciplinati dall'art. 3 comma 1 lettera e.6) DPR 380/01 (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). Occorre sottolineare la differenza della nozione civilistica di pertinenza: il manufatto può essere considerato una pertinenza ai fini edilizi quando è funzionale all'edificio principale, non è dotato di autonomo valore di mercato e non incide sul carico urbanistico mediante la creazione di un nuovo volume; pertanto, ai fini edilizi manca la natura pertinenziale quando, su un'area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, sia realizzato un nuovo volume, ovvero sia realizzata un'opera come, ad esempio, una tettoia che ne comporti l'alterazione della sagoma” (Cons. di Stato n. 6785/2022, n. 904/2019).

Si conclude che la realizzazione di una piscina posta al servizio di una residenza privata non richiede il preventivo rilascio del permesso di costruire a condizione che se ne accerti la natura pertinenziale, la quale a sua volta postula che

debba accedere ad un edificio preesistente edificato legittimamente, che presenti ridotte dimensioni anche in assoluto, a prescindere dal rapporto con l'edificio principale e che non sia in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con quelli eventualmente soltanto adottati (Cass. Pen. n. 7038/2019, n. 39067/2009).

In questo caso l'intervento, ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. 23/85 lettera c) rientra tra le opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del codice civile soggette a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'art.10-bis della LR 23/1985, come anche previsto dall'allegato B "ricognizione dei regimi amministrativi in abito Suape alla delibera della G.R. n. 49/19 del 05/12/2019 aggiornato in data 13 maggio 2020 pubblicato sul sito della regione inserendo le piscine tra gli interventi soggetti a SCIA edilizia.

Art. 817 "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"

Distanze

Nell'attuale regolamento edilizio e nella NTA del Puc non è prevista una disciplina specifica per le piscine.

Si ritiene necessario disciplinare la distanza dal confine relativa alla realizzazione delle piscine in coerenza con la disciplina delle distanze previste dal codice civile all'art. 889 per i pozzi e le cisterne, sotto riportato.

Art. 889. (Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi). Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto piu' vicino del perimetro interno delle opere predette.

Oneri concessori

Per la realizzazione di una piscina pertinenziale è richiesto il pagamento degli oneri concessori come segue:

costo di costruzione calcolato per gli immobili unifamiliari tramite doppia tabella parametrica (pre e post intervento) con superficie calcolate come superficie non residenziale (Snr).

In caso di piscine condominiale il costo di costruzione sarà calcolato previa presentazione di computo metrico estimativo delle opere (impiantistica compresa).

IL DIRIGENTE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ing. Fabrizio Porcedda