Comune di ERBA
Provincia di Como

Area Servizi al Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Indirizzi operativi in merito alla realizzazione di piscine

1. QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO:

La realizzazione di nuove piscine nell'ambito di una istanza edilizia presentata al SUE ed al fine della sua istruttoria tecnica è da considerarsi intervento di nuova costruzione, per le motivazioni di seguito riportate:

a) La realizzazione di piscine rientra nelle *Definizioni e Disposizioni comuni del PGT* art. 2 lettera "u" Fabbricati Accessori che recita:

"Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale o a servizio di piccoli appezzamenti (almeno 400 mq.), come serre, box in legno per ricovero attrezzi da giardino, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili, piscine scoperte."

b) Ai sensi dell'art.3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/01 vengono intesi come:

"interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.6) gli interventi pertinenziali 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."

c) La scelta di qualificare gli interventi di realizzazione di piscine come "nuova costruzione" viene avvalorata dalla sentenza della Corte di Cassazione n.1913/2019:

"In materia urbanistica, un intervento edilizio deve essere considerato nel suo complesso e le opere realizzate non possono essere valutate autonomamente e separatamente come pertinenze (Cass. pen., sez. III, 1/10/2013 n. 45598 e, in termini generali, sez. III, 16/3/2010 n. 20363). Nella fattispecie, anche per una piscina interrata e i locali annessi dal momento che modifica in modo permanente il suolo, è necessario il permesso di costruire (Cass. pen. sez. III 27-01-2004, n. 6930)."

2. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

In quanto classificabile come nuova costruzione, la realizzazione di nuove piscine è soggetto al pagamento del contributo di costruzione, corrispondente al solo Costo di Costruzione poiché assente la realizzazione di alcuna nuova slp/volume.

Il Costo di Costruzione viene così calcolato:

a) La superficie della piscina (compresa l'area pavimentata circostante, nonché accessori e zone solarium pavimentate se complessivamente superiori a 100 mq.) sono qualificabili come snr ai sensi dell'art.2 lettera m. delle Definizioni e Disposizioni comune del PGT che recita:

"Vanno invece esclusi dal computo della Slp:

- i fabbricati accessori di cui alla lettera u, che dovranno comunque considerarsi come superficie non residenziale;"

b) Il calcolo del contributo avviene utilizzando la tabella allegata al Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801, avendo accortezza di seguire le seguenti istruzioni:

- Per il calcolo della percentuale da applicare e del costo maggiorato, inserire le superfici del fabbricato di cui la piscina risulta pertinenza; integrare al punto "sup. per servizi/accessori residenziali" nella parte dedicata alle "cantinole, soffitte, locali motore ascensori, cabine

idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza" la superficie della nuova costruzione così come indicato al punto 2 lettera "a" del presente regolamento.
- Nei casi previsti inserire la maggiorazione di cui all' art. 7. *Incremento relativo a caratteristiche particolari* (i3) del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801, in particolare al punto 4 che recita: "piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari";

c) Il contributo dovuto è dato dalla moltiplicazione dei seguenti dati:
   - snr di nuova costruzione, come indicato al punto 2 lettera "a" del presente regolamento;
   - costo maggiorato risultante dalla tabella;
   - percentuale risultante da tabella considerato come nuova costruzione.

Nel caso di realizzazione di locali annessi alla piscina che, ai sensi delle NTA del PGT per caratteristiche dimensionali e tipologiche conteggiassero come SLP, si dovranno versare oneri e costo di costruzione dovuti.

3. DISCIPLINA DELLE DISTANZE DAI CONFINI:

La realizzazione di nuove piscine è subordinata al rispetto delle normative in ambito di distanza tra fabbricati e distanza dai confini.
In base alle caratteristiche del manufatto possono configurarsi due casistiche:

a) Piscine completamente interrate, in questo caso si ritiene applicabile quanto stabilito dall'art. 889 del Codice Civile che di seguito si riporta integralmente:

   "*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 più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine. Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.*"

b) b) Piscine fuori terra o parzialmente interrate, in questo caso si ritiene applicabile quanto stabilito dall'art. 873 del Codice Civile, dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dalle NTA del PGT.

4. ESCLUSIONI:

Sono escluse dalla presente disciplina le piscine fuori terra che, di facile rimozione, non comportano trasformazione permanente dell'area sulla quale risultano installate.