



Riccardo Pennati
Esperto di Urbanistica
pennikov@yahoo.it

Il corretto posizionamento di una piscina in base alle distanze minime

Confini, fasce di rispetto, altri fabbricati: tutti parametri da tenere in considerazione in fase di progettazione per non avere spiacevoli e fastidiose sorprese

Un tema di sicura rilevanza per quanto concerne l'installazione e la posa di piscine collegate all'ambito urbanistico-edilizio è quello relativo alle distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade e in generale dalle cosiddette fasce di rispetto. Molte volte l'argomento è oggetto di segnalazioni e contenziosi tra vicini e/o di rigetto di permessi edificatori, con possibili conseguenze negative come l'ordine di demolizione o rimozione con il ripristino dei luoghi, oltre alle possibili richieste di risarcimento danni o di sanzioni amministrative.

L'inquadramento legislativo

Le distanze a livello legislativo sono regolate principalmente dal Codice civile (artt. 873, 874,875,877) e dal D.M. 1444/68. Anche gli strumenti urbanistici comunali, principalmente Regolamenti edilizi e Piani delle Regole, sviluppano norme di dettaglio rispetto alle varie zone urbane, che possono essere solamente più restrittive rispetto a quelle indicate dal D.M. 1444/68 e dal Codice civile o dal Codice della strada, e definiscono puntualmente le distanze minime da rispettare. Queste definizioni hanno lo scopo di garantire sia la vivibilità degli spazi, sia in misura maggiore la sicurezza strutturale. Nel caso di una piscina, la vivibilità degli spazi è collegata al rumore e agli schiamazzi, che incidono molto sui rapporti di vicinato, mentre sulla sicurezza strutturale incidono ad esempio lo scavo o eventuali perdite che possono influire sulla staticità di un edificio vicino.

La distanza minima consentita definita dal Codice civile è di 3 metri tra fabbricati e/o costruzioni contigue e confinanti. Considerato il fatto che a livello urbanistico è sempre difficile inquadrare le piscine, con il termine di fabbricato e/o costruzione si intende qualsiasi struttura caratterizzata da solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo. Questa definizione è certamente appropriata anche per le piscine di qualsiasi natura siano, coperte e scoperte, interrate o semi-interrate. Ma le fuori terra? Ad avviso di chi scrive quanto affermato finora è applicabile anche a questa tipologia di piscine, quantomeno alle piscine più grandi, in quanto le piscine fuori terra hanno una propria stabilità e staticità strutturale e quando vengono posate sono stabilmente ancorate al suolo, in quanto non possono essere spostate age-



ph da Freepik

volmente. L'unico vantaggio rispetto alle altre in caso di contenzioso è che hanno la possibilità di poter essere smontate e riposizionate senza la necessità di interventi di demolizione particolarmente complessi.

A livello generale negli Strumenti Urbanistici (SU) locali (PRG/PGT, Regolamenti edilizi...) la distanza tra edifici e confini di proprietà è di 5 metri, mentre è di 10 metri tra edifici dove almeno uno dei due ha una parete finestrata. In base all'art.9 del dm 1444/68 questo vale sia per edifici nuovi che esistenti. Molte volte la piscina è un elemento accessorio che viene realizzato in un secondo momento rispetto all'edificio di cui è pertinenza, ed in questo caso la questione relativa alle distanze è rilevante non soltanto rispetto ai confini con altre proprietà, ma anche all'interno dello stesso lotto tra edifici della stessa proprietà. Questo è quanto sancito dalla sentenza 5663/2023 del Consiglio di Stato, qualora vi siano norme di dettaglio in merito da parte degli SU locali, per ragioni di sicurezza e igiene pubblica. Questo potrebbe essere il caso della realizzazione di una piscina coperta che non garantisce requisiti minimi di illuminazione e areazione tra gli edifici o di una scoperta dove

siano presenti fragilità a livello di terreno e si rendano necessarie maggiori distanze tra i fabbricati.

Il metodo di misurazione

La misurazione delle distanze tra fabbricati deve essere intesa sempre linearmente e non in base a metodo radiale (TAR Veneto 1063/2017 e Corte di cassazione 10580/2019). Il problema non sussiste se i fabbricati sono fronteggianti (i metodi coincidono), ma in caso di disposizione ad angolo la proiezione ortogonale della distanza tra la costruzione A su B e quella di B su A devono essere entrambe entro i limiti previsti. E' un elemento rilevante, in quanto sia la forma dei confini dei lotti ma anche le disposizioni dei fabbricati al loro interno non sempre sono ortogonali. Ad esempio, nel centro storico di una città o in un contesto non pianeggiante, o in situazioni che determinano il posizionamento di una piscina all'interno di un giardino, per questioni di ottimizzazioni dello spazio a disposizione, o della presenza di alberature, o della necessità di godere di un numero maggiore di ore in pieno sole.

Il confine di proprietà e le mura di cinta

Questione rilevante e spesso oggetto di segnalazioni e contenziosi è quella relativa al non rispetto della distanza dai confini di proprietà, specie dal muro di cinta ove presente. Il primo e fondamentale elemento da tenere in considerazione è che il muro di cinta incide sul computo delle distanze se e solo se ha un'altezza uguale o superiore ai 3 metri; in questo caso la distanza minima per posizionare la piscina è di 5 metri dal muro. Nel caso in cui il muro di cinta abbia un'altezza inferiore ai 3 metri le distanze sono da calcolare, misurando dalla parete e non dal basamento, dall'edificio posto nella proprietà confinante e la piscina che a seconda della presenza di una parete finestrata o meno sull'edificio può essere posta alla distanza di 5 o 10 metri. Sempre in merito all'argomento dei confini, non esistono deroghe alle distanze minime previste dagli SU locali vigenti e al limite dei 3 metri previsti dal Codice civile, anche in caso di accordo tra le parti; in questo caso trattasi di abuso da parte di entrambi (TAR Toscana 834/2015).

Piscine indoor

Nel caso di realizzazioni di piscine pubbliche coperte, l'aspetto rilevante relativo alle distanze tra gli edifici è quello connesso alle pareti finestrate. Come già richiamato, in base all'art. 9 del dm 1444/68 la distanza minima da rispettare sarebbe di 10 metri. Il condizionale è d'obbligo, in quanto esistono casistiche particolari

Il rispetto delle distanze dai fabbricati e le fasce di rispetto sono imprescindibili nel posizionamento di una piscina



Anche se la piscina non ha un volume fuori terra, la giurisprudenza la considera sempre un fabbricato

dove le distanze sono diverse. Ad esempio, nelle zone C di espansione urbana individuate dai PGT/PRG, la distanza minima è pari all'altezza dell'edificio antistante più alto. Esiste inoltre la casistica particolare legata all'istituto dell'abbattimento e ricostruzione. Ipotizzando un manufatto da trasformare in piscina coperta, zona spa e benessere, ammesso che l'area occupata da quel manufatto possa essere trasformata in quel modo, se l'opera di abbattimento e ricostruzione rispetta sia l'impronta che la sagoma e il volume della costruzione precedente, anche in caso di cambio di destinazione d'uso è possibile mantenere invariate le distanze preesistenti, anche se inferiori ai 10 metri previsti. In caso anche solo della modifica di uno dei tre parametri (impronta, sagoma e volume) allora la costruzione deve ritenersi come un nuovo edificio e torna in vigore la regola dei 10 metri di distanza minima dai fabbricati vicini (Corte di cassazione 10302/2017, Consiglio di Stato 4337/2017 e TAR Campania 1624/2021).

La distanza dalle strade e le fasce di rispetto

Oltre alla distanza tra i fabbricati, è necessario tenere in considerazione un altro aspetto importante, spesso oggetto di contenzioni e di rigetto di permessi autorizzativi, che riguarda le distanze dalle strade e le relative fasce di rispetto. In queste zone per ragioni di sicurezza

non è permesso costruire e sono presenti precise restrizioni in merito a recinzioni e piantumazioni. Ovviamente questo riguarda anche le piscine: che siano o meno una pertinenza dell'immobile principale, un volume interrato o fuori terra, una piscina è sempre una costruzione e pertanto deve sottostare alle direttive legate alle distanze. Fatta questa premessa, nel caso delle fasce di rispetto i riferimenti normativi aggiuntivi, oltre a quelli già citati nell'articolo, sono il D.lgs. 285/1992 (Codice delle Strade) e il DPR 495/1992 che è il suo Regolamento di emanazione. Le distanze da rispettare dalla strada sono le seguenti e legate alla larghezza e tipologia della strada stessa in ambito urbano:

1. 5 metri se la strada ha larghezza inferiore a 7 metri;
2. 7 metri se la strada ha larghezza compresa tra 7 e 15 metri;
3. 10 metri se la strada ha larghezza maggiore di 15 metri;
4. 30 metri in caso di autostrade;
5. 20 metri in caso di strade di scorrimento;

Fuori dai centri abitati per le nuove costruzioni i limiti di distanza sono:

1. 60 m per le strade di tipo A (autostrade);
2. 40 m per le strade di tipo B (extraurbane principali);
3. 30 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie);
4. 20 m per le strade di tipo F (locali);
5. 10 m per le strade di tipo F (vicinali).

All'interno di queste distanze non può essere realizzata nessuna nuova costruzione o modifica che alteri volume e forma dell'esistente; sono consentite solo opere di abbattimento/ricostruzione. L'unica deroga possibile è legata al caso in cui il lotto seppure edificabile si trovi fuori dal centro abitato e la strada non sia classificata (Consiglio di Stato 3900/2020); in tal caso la distanza minima da rispettare è calcolata in base alla larghezza della strada. Altro aspetto rilevante nel caso di strade locali è che il calcolo delle distanze deve essere effettuato considerando anche il marciapiede, in quanto secondo il codice della strada ne è un componente (TAR Calabria 138/2018).

I locali interrati

Le piscine, specie quelle interrate e semi interrate, necessitano di un locale interrato di servizio. Questi locali possono non rispettare le distanze minime previste dal confine se la copertura non emerge dal piano di campagna, cioè si trova a livello del suolo. Le uniche deroghe possibili possono essere previste all'interno dei Regolamenti Edilizi/Piani delle Regole comunali e possono prevedere comunque uno scostamento dal piano del suolo non superiore ai 30 cm (TAR Molise 20/2018 e Consiglio di Stato 2218/2023). Perché una piscina interrata, in quanto volume scavato, non può essere assoggettata alla stessa regola dei locali interrati? Perché il volume è riempito d'acqua e le azioni che vengono svolte avvengono principalmente sulla sua superficie.

Barriere e protezioni verdi

Un ultimo aspetto riguardante le distanze, interessante per le piscine all'aperto, è la scelta di posizionare una barriera verde realizzata con cespugli e alberi, per proteggere la visuale dallo sguardo dei vicini. Anche in questo caso, il posizionamento delle piante in base al Codice civile all'art. 892 deve rispettare distanze minime dal confine, precisamente:

1. 3 metri per piante ad alto fusto;
2. 1,5 metri per piante non ad alto fusto;
3. 2 metri per le robinie;
4. 50 centimetri per arbusti, siepi e viti di altezza massima 2,5 metri.

Conclusioni

In definitiva le distanze minime sono un elemento imprescindibile di cui tenere conto nella progettazione di una piscina e nella scelta del suo posizionamento all'interno di una proprietà. Per evitare di incorrere in problematiche, come sempre la consultazione preventiva delle prescrizioni contenute nei SU locali è di fondamentale importanza. L'agire senza il rispetto delle regole o, peggio, senza un titolo abilitativo adeguato, può comportare di incorrere in sanzioni fino alla demolizione e al ripristino dello stato originario dei luoghi. ■

in sintesi

Le distanze a livello legislativo sono regolate principalmente dal Codice civile (artt. 873, 874,875,877) e dal D.M. 1444/68. Anche gli strumenti urbanistici comunali, principalmente Regolamenti edilizi e Piani delle Regole, sviluppano norme di dettaglio rispetto alle varie zone urbane, che possono essere solamente più restrittive.

La distanza minima consentita definita dal Codice civile è di 3 metri tra fabbricati e/o costruzioni contigue e confinanti.

A livello generale negli Strumenti Urbanistici (SU) locali (PRG/PGT, Regolamenti edilizi...) la distanza tra edifici e confini di proprietà è di 5 metri, mentre è di 10 metri tra edifici dove almeno uno dei due ha una parete finestrata. In base all'art.9 del dm 1444/68 questo vale sia per edifici nuovi che esistenti.

La misurazione delle distanze tra fabbricati deve essere intesa sempre linearmente e non in base a metodo radiale (TAR Veneto 1063/2017 e Corte di cassazione 10580/2019). Il problema non sussiste se i fabbricati sono fronteggianti (i metodi coincidono), ma in caso di disposizione ad angolo la proiezione ortogonale della distanza tra la costruzione A su B e quella di B su A devono essere entrambe entro i limiti previsti.

Non esistono deroghe alle distanze minime previste dagli SU locali vigenti e del limite dei 3 metri previsti dal Codice civile, anche in caso di accordo tra le parti; in questo caso trattasi di abuso da parte di entrambi (TAR Toscana 834/2015).

Oltre alla distanza tra i fabbricati, è necessario tenere in considerazione un altro aspetto importante, spesso oggetto di contenzioni e di rigetto di permessi autorizzativi, che riguarda le distanze dalle strade e le relative fasce di rispetto.

I locali tecnici possono non rispettare le distanze minime previste dal confine se la copertura non emerge dal piano di campagna, cioè si trova a livello del suolo.

Anche il posizionamento delle piante in base al Codice civile all'art. 892 deve rispettare distanze minime dal confine.



ph da Freepik