

**Pubblicato il 27/06/2024**

**Sent. n. 1992/2024**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia**

**(Sezione Quarta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2203 del 2023, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Luciano Salomoni, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Milano, via Caradosso, 8; contro

Comune di Busto Arsizio, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Antonietta Carra e Michela Beretta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

del provvedimento di diniego definitivo, ricevuto in data [omissis] del permesso di costruire in sanatoria sul Progetto Edilizio n. [omissis] presentato il [omissis], nonché di tutti gli atti ad esso connessi e conseguenti, inclusa la comunicazione di preavviso di diniego di rilascio di permesso di costruire in sanatoria prot. [omissis]; nonché per quanto occorra della previsione del P.G.T. – Documento di Piano, che inserisce l'area dei ricorrenti in “aree di rigenerazione urbana”, laddove interpretato nel senso che inibisca la realizzazione di pertinenze a servizio di immobili già esistenti;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Busto Arsizio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 maggio 2024 la dott.ssa Silvia Cattaneo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. [omissis] hanno realizzato, in assenza di titolo edilizio, in un'area situata a Busto Arsizio, in via [omissis], una piscina e una casetta in legno.

2. Con ordinanza n. [omissis] il Comune ha ingiunto la demolizione delle opere.

3. In data [omissis] i proprietari hanno presentato istanza volta a ottenere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria per la vasca esterna a uso piscina pertinenziale alla propria abitazione.

4. Con il provvedimento indicato in epigrafe il Comune di Busto Arsizio ha negato il rilascio del titolo edilizio con la seguente motivazione:

- l'opera non riveste carattere temporaneo o stagionale ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera e-bis), d.P.R. n. 380/2001 e risulta in contrasto con le finalità, gli obiettivi e le modalità di attuazione specifiche per le aree di rigenerazione di proprietà privata previsti dallo strumento urbanistico;

- non viene rispettato quanto disposto dall'art. 5, comma 4, delle norme del piano delle regole in tema di distanze dai confini di proprietà.

5. Con il ricorso in epigrafe [omissis] hanno impugnato il provvedimento di diniego, la relativa comunicazione del c.d. preavviso di rigetto e la previsione del documento di piano del piano di governo del territorio che inserisce l'area di loro proprietà tra le aree di rigenerazione urbana, ove interpretato nel senso di inibire la realizzazione di pertinenze a servizio di immobili già esistenti.

6. Questi i motivi di ricorso:

I. sul carattere pertinenziale della piscina prefabbricata: violazione di legge ed eccesso di potere – travisamento dei presupposti di fatto e diritto – violazione e falsa applicazione art. 817 c.c., art. 3 c. I lett. e.6) d.P.R. n. 380/2001 – difetto d'istruttoria – sviamento;

II. sul contrasto con la disciplina urbanistica di zona: violazione di legge ed eccesso di potere - travisamento dei presupposti di fatto e di diritto – violazione e falsa applicazione artt. 3 c. I lett. e.6; 9 d.P.R. n. 380/2001 - violazione e falsa applicazione della scheda del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Busto Arsizio; dell'art. 5 delle norme del Documento di Piano – difetto d'istruttoria – sviamento;

III. sulla violazione della disciplina delle distanze dai confini: violazione di legge ed eccesso di potere, travisamento dei presupposti di fatto e di diritto – violazione art. 889 c.c.; art. 5 co. 4 N.t.A. Piano delle Regole – difetto d'istruttoria – sviamento.

7. Si è costituito in giudizio il Comune di Busto Arsizio, chiedendo il rigetto nel merito del ricorso.

8. All'udienza del 15 maggio 2024 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

9. Con il primo motivo di ricorso viene sostenuta la natura di pertinenza urbanistica della piscina: ciò si evincerebbe dalle ridotte dimensioni della vasca prefabbricata, dalla conformazione e dall'assenza di un uso e di un rilievo autonomi. Tale natura non sarebbe contraddetta per la presenza di una strada che separa l'abitazione dall'area su cui è stata realizzata la piscina - catastalmente collocata sul medesimo mappale dell'abitazione - in quanto i proprietari si sono impegnati a trascrivere un vincolo di pertinenzialità.

10. Con il secondo motivo viene sostenuto che la realizzazione della piscina non sarebbe preclusa dalla disciplina di zona dettata dallo strumento urbanistico non trattandosi di una nuova costruzione, ma di un mero intervento accessorio all'edificio principale; né la piscina possiederebbe i caratteri richiesti all'art. 3, c. 1, lett. e. 6 d.P.R. n. 380/2001 perché una pertinenza rientri nel novero delle nuove costruzioni, essendo priva di volume e di modeste dimensioni. Neppure la sottoposizione dell'area a pianificazione attuativa farebbe venire meno l'ammissibilità dell'intervento poiché, ai sensi dell'art. 9, c. 2, d.P.R. n. 380/2001, nelle aree dove sono previsti strumenti urbanistici attuativi sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

11. Con il terzo motivo viene sostenuta l'inapplicabilità dell'art. 5, comma 4 delle norme di attuazione del piano delle regole - il quale prevede, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, una distanza minima di 5 metri - ribadendo che la piscina non costituirebbe una nuova costruzione ma sarebbe una mera pertinenza urbanistica e non sarebbe un'opera dotata di un proprio volume che, quindi, deve rispettare per ragioni di sicurezza, salubrità, una determinata distanza dal confine.

12. Le censure – che possono essere esaminate congiuntamente in quanto strettamente connesse, muovendo tutte e tre le mosse dalla premessa della natura pertinenziale dell'opera realizzata – sono infondate.

La giurisprudenza amministrativa circoscrive la nozione di pertinenza urbanistica fornendone una definizione più ristretta rispetto a quella civilistica.

La natura pertinenziale “può essere riconosciuta, ai fini edilizi, in presenza di un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra la cosa accessoria e quella principale, nesso tale da consentire esclusivamente la destinazione della cosa ad un uso pertinenziale durevole, il quale emerge se l'opera pertinenziale ha una dimensione ridotta e modesta rispetto alla cosa cui inerisce, tale da rendere l'opera priva di un autonomo valore di mercato e non comportante un carico urbanistico o una

alterazione significativa dell'assetto del territorio; sicché non può ritenersi meramente pertinenziale un abuso che, pur avendo proporzione sensibilmente ridotta rispetto all'opera principale, è autonomamente fruibile, presenta incontestate caratteristiche di rilevante dimensione, di autonomo valore di mercato, di rilevante carico urbanistico, e occupa un'area diversa e ulteriore rispetto a quella già occupata dal preesistente edificio principale. Pertanto, in materia edilizia la natura pertinenziale è riferibile soltanto ad opere di modesta entità e del tutto accessorie rispetto a quella principale, quali i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici e simili, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto a quella considerata principale e non siano coesenziali alla stessa” (cfr. Consiglio di Stato sez. VI, 14/03/2023, n. 2629, Consiglio di Stato sez. II, 11/11/2019, n. 7689, Consiglio di Stato sez. VI, 07/03/2022, n. 1605; Consiglio di Stato sez. VI, 09 giugno 2023, n. 5680).

È stato, in particolare, osservato che “le piscine non sono pertinenze in senso urbanistico in quanto comportanti trasformazione durevole del territorio. L'aspetto funzionale relativo all'uso del manufatto è altresì condiviso da altra recente giurisprudenza, secondo cui tutti gli elementi strutturali concorrono al computo di volumetria dei manufatti, siano essi interrati o meno, e fra di essi deve intendersi ricompresa anche la piscina, in quanto non qualificabile come pertinenza in senso urbanistico in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio cui accede. La piscina, infatti, a differenza di altri manufatti, non può essere attratta alla categoria urbanistica delle mere pertinenze, in quanto non è necessariamente complementare all'uso delle abitazioni e non è solo una attrezzatura per lo svago, ma integra gli estremi della nuova costruzione, in quanto dà luogo ad una struttura edilizia che incide invasivamente sul sito di relativa ubicazione e postula, pertanto, il previo rilascio dell'idoneo titolo ad aedificandum, costituito dal permesso di costruire” (così TAR Campania, Napoli, sez. III, 9 settembre 2020, n. 3730; Cons. Stato, sez. VI, 21 novembre 2023, n. 9955; TAR Piemonte, sez. II, 5.4.2023, n.315; 7.10.2022, n. 826; 2.8.2022, n. 703; TAR Lazio, Roma, Sez. II stralcio, 21.06.2022, n. 8325).

Nella fattispecie oggetto del presente giudizio, queste condizioni non ricorrono.

La natura di pertinenza urbanistica della piscina va, invero, esclusa per le sue dimensioni, non certo contenute (un porzione pari a 10,10 metri per 6,10 metri cui si somma una porzione che misura 1,95 metri per 4,65 metri, con una profondità pari a 1,20 m.), per le caratteristiche costruttive, che hanno portato ad un'alterazione significativa dell'assetto del territorio (la vasca è costituita una struttura in acciaio zincato imbullonato rivestito con pannello in cartongesso che sporge dalla quota del terreno per 0,65 metri) e per l'autonomia funzionale rispetto al fabbricato di proprietà dei ricorrenti, stante l'utilizzo di un'area diversa e ulteriore rispetto a quella occupata dall'abitazione, da cui è separata da una strada pubblica, e dotata di un accesso diretto e indipendente (doc. 14 e ss. dei ricorrenti).

13. Legittimamente, pertanto, il Comune di Busto Arsizio ha qualificato l'opera quale nuova costruzione e ha negato la sanatoria per il contrasto con la disciplina dettata dal PGT per le aree di rigenerazione di proprietà privata e in tema di distanze dai confini.

14. Per le ragioni esposte le censure sono infondate. Il ricorso deve essere, pertanto, respinto.

15. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

### **P.Q.M.**

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

Condanna i ricorrenti al pagamento delle spese di giudizio, a favore del Comune di Busto Arsizio, che liquida in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre oneri di legge.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 15 maggio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Gabriele Nunziata, Presidente

Silvia Cattaneo, Consigliere, Estensore

Silvia Torraca, Referendario

L'ESTENSORE  
Silvia Cattaneo

IL PRESIDENTE  
Gabriele Nunziata

IL SEGRETARIO