

15 maggio 2009

Riemerge periodicamente la problematica sulla onerosità o meno delle piscine private annesse ad edifici residenziali. <sup>(1)</sup> In particolare compare il dubbio, tra gli uffici istruttori in materia edilizia, circa l'onerosità o meno degli interventi di realizzazione delle predette piscine private.

### **1. La piscina privata come pertinenza**

In primo luogo si deve sgombrare il campo da una prima questione: le piscine private annesse ad edifici residenziali esistenti costituiscono "pertinenze" a tutti gli effetti. Sul punto non può esserci dubbio alcuno, sia per ragioni obiettive sia per una giurisprudenza univoca e costante. <sup>(2)</sup>

Basti citare T.A.R. Lombardia, Brescia, 6 maggio 2008, n. 482: «*Ritiene anzitutto il Collegio che la piscina in esame si debba inquadrare nell'alveo delle pertinenze*»; il Consiglio di Stato, sezione IV, 8 agosto 2006, n. 4780: «*... una piscina, collocata in una proprietà privata e posta al servizio esclusivo della stessa, non ha una sua autonomia immobiliare ... [ e il fatto che costituisca pertinenza] ... è vicenda effettivamente abbastanza evidente*»; (idem T.A.R. Veneto, sez. II, n. 3489 del 2007); infine la Corte di Cassazione, sezione III penale, n. 46758 del 2004, che conferma la natura pertinenziale anche quando l'opera sia considerata "nuova costruzione" poiché costituita da un volume che superi il 20% dell'edificio principale oppure così qualificata espressamente dallo strumento urbanistico. <sup>(3)</sup>

Se la piscina è una pertinenza, non occorre alcuna altra argomentazione per stabilire che essa è gratuita. Infatti, in quanto pertinenza, è sottratta in origine ed in radice a qualunque onerosità; è principio generale e universalmente riconosciuto, non revocabile in dubbio alla luce dell'articolo 16, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, così come dell'articolo 43, comma 1, della legge regionale Lombardia n. 12 del 2005, che l'onerosità riguarda solo gli interventi soggetti a permesso di costruire obbligatorio (norma statale) o di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (norma regionale).

La ricostruzione storica dell'istituto si può far risalire all'articolo 7, comma 2, lettera a), del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 (convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94) che assoggettava ad autorizzazione gratuita le «*opere costituenti pertinenze ... al servizio di edifici già esistenti*»; <sup>(4)</sup> il principio affermato da tale norma, successivamente abrogata, è sopravvissuto e vive nell'ordinamento giuridico vigente come descritto in precedenza.

Ne consegue l'inequivocabile conclusione della gratuità della piscina pertinenziale, e il discorso può essere tranquillamente chiuso a questo punto.

<sup>1</sup> Ovviamente la questione non riguarda le diverse tipologie di piscine: quelle private ma avente carattere commerciale (nel senso dell'accesso a pagamento nell'ambito di una attività economica) né quelle private ad uso pubblico convenzionate con la pubblica amministrazione.

<sup>2</sup> Una giurisprudenza parzialmente più controversa è limitata alla compatibilità o meno delle piscine pertinenziali ad una normativa urbanistica locale più o meno vincolistica, ma mai al loro carattere pertinenziale.

<sup>3</sup> Del resto l'articolo 3, comma 1, lettera e), punto e.6), del d.P.R. n. 380 del 2001 e l'articolo 27, comma 1, lettera e), numero 6), della legge regionale Lombardia n. 12 del 2005, mantengono a tali manufatti, seppure di nuova costruzione, la definizione di "pertinenza".

<sup>4</sup> T.A.R. Toscana, sezione II, 31 gennaio 2000, n. 22, proprio con riferimento ad una piscina privata.

## **2. La piscina quale caratteristica "incrementativa" degli edifici residenziali**

Per mera speculazione e completezza si spendono alcune note sul rapporto tra la piscina pertinenziale e la sua incidenza (o non incidenza) sul calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione.

### **2.1. La parziale inapplicabilità del d.m. 10 maggio 1977**

Da alcune parti si solleva la questione dell'onerosità sulla base del d.m. 10 maggio 1977, n. 801, laddove all'articolo 7, comma 1, numero 6), si prevede l'incremento del 10% del costo di costruzione (sul quale calcolare il contributo) in presenza di «*piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari*».

Nemmeno tale norma, tuttavia, è idonea a far rientrare nell'ordinamento (ammesso che ci fosse mai stata) l'onerosità delle piscine pertinenziali.

La norma del 1977 infatti deve essere applicata solo in quanto vigente e compatibile con lo *jus superveniens*. Si tratta di un provvedimento amministrativo (e quindi non di norma di legge) emanato in attuazione dell'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 che affidava al ministero dei lavori pubblici la determinazione del costo, i criteri di maggiorazione e di calcolo del contributo. Il terzo comma del predetto articolo 6 è stato novellato dal decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 (convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94) che ha affidato alle regioni il compito di stabilire le sole aliquote di applicazione (dal 5% al 20%); mentre i primi quattro commi sono stati riscritti dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 che ha spostato dal ministero alle Regioni anche tutte le altre competenze sul punto.

La Regione Lombardia, dopo aver determinato le aliquote in sede di prima applicazione con D.C.R. 28 luglio 1977, n. II/556, è intervenuta sulla materia solo con D.G.R. 31 maggio 1994, n. 5/53844 introducendo il costo (in base alle nuove competenze) e revisionando le aliquote (in base alle competenze previgenti) ma non intervenendo sui criteri di determinazione delle classi e delle caratteristiche, in relazione ai quali si è limitata ad rinvio (nemmeno troppo convincente) all'articolo 8 del d.m. 10 maggio 1977, n. 801.

In buona sostanza la Regione non ha utilizzato le proprie competenze in materia di determinazione delle maggiorazioni e della ripartizione in classi, facendo rimanere in vita il d.m. 10 maggio 1977, n. 801, mediante il rinvio effettuato con la predetta delibera.

Tutte le predette norme di legge sono state poi abrogate e il relativo contenuto è stato riproposto nell'articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001 (norma disapplicata in Regione Lombardia nella quale vige l'articolo 48 della legge regionale n. 12 del 2005, di contenuto sostanzialmente identico).

In base agli elementari principi del rapporto gerarchico tra norme di rango diverso e della successione nel tempo delle norme (articoli 4 e 15 delle preleggi), il decreto del 1977 non può che soccombere laddove non più compatibile con il diritto sopravvenuto. Tanto è vero che non sono più applicabili, ad esempio:

- a) l'articolo 2, comma 2, lettera b), in combinato con l'articolo 6, dopo l'articolo 69 della legge regionale Lombardia n. 12 del 2006 che sottrae al calcolo le autorimesse;
- b) la maggiorazione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera a), quando l'ascensore è installato a favore di soggetti diversamente abili;
- c) l'agevolazione di cui all'articolo 10 (in materia di edilizia antisismica) da quando il costo base è determinato dalle Regioni;

tutto questo semplicemente perché le citate disposizioni del d.m. 5 maggio 1977 sono state implicitamente abrogate dalle norme di legge sopravvenute.

Per farla breve sul punto, siamo in presenza di due condizioni incontrovertibili:

- 1) la piscina privata è una pertinenza;
- 2) le pertinenze non sono soggette a titolo abilitativo oneroso;

con l'ovvia conclusione, ancora una volta, dell'arbitrarietà della richiesta di qualunque tipo di contribuzione per la realizzazione di una piscina privata, ovvero dell'assenza dell'*an debeatur*.

## **2.2. L'applicabilità del d.m. 10 maggio 1977 in relazione all'intervento specifico**

Il decreto ministeriale è intitolato «*Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici*», per cui la sua applicazione è limitata ai "nuovi edifici"; in tal senso peraltro le norme di delega (già citate al Capo 2.1), che al comma riservato agli interventi relativi ad edifici esistenti recitano: «*il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati*», prescindendo totalmente dalle caratteristiche e dagli incrementi; in buona sostanza per gli interventi relativi ad edifici esistenti la tabella approvata con il d.m. 10 maggio 1977 non trova alcuna applicazione (e questo sin dall'origine), mentre il contributo è rapportato esclusivamente alla classe di abitanti del Comune (minore o maggiore di 50.000). Per motivi imperscrutabili, tuttavia, la tabella allegata al decreto è utilizzata anche per gli interventi relativi ad edifici esistenti per l'individuazione degli incrementi (non ai fini della maggiorazione del costo di costruzione ma ai solo fini della determinazione della classe e quindi delle aliquote). Infatti in nessun caso la normativa (né l'articolo 16, comma 10, del d.P.R. n. 380 del 2001, né l'articolo 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005) fa qualche cenno ad incrementi o classi differenziate per interventi relativi ad edifici esistenti.

In disparte la probabile inapplicabilità del decreto alla realizzazione di pertinenze ad edifici residenziali esistenti, la costruzione di una piscina pertinenziale non può in ogni caso coinvolgere nel calcolo le caratteristiche dell'edificio; infatti se l'intervento ha per oggetto la piscina, qualora il calcolo coinvolga l'edificio esistente si avrebbe un'applicazione retroattiva dell'onerosità (cioè si applicherebbe un onere ad un edificio legittimamente autorizzato, costruito, ultimato e per il quale è stato corrisposto il dovuto contributo); in altri termini si andrebbe a modificare una situazione giuridica consolidata.

Quello che si vuol dire che anche se fossimo in presenza dell'*an debeatur*, saremmo in assenza del *quantum*, con il medesimo risultato pratico.

Del resto, a ben vedere, quando viene realizzato un ampliamento ad un'abitazione esistente, e tale ampliamento comporti un "passaggio" dell'edificio ad una classe superiore con l'applicazione di una maggiore aliquota, il contributo dovuto nella misura determinata con la nuova aliquota colpisce solo l'ampliamento; non può certamente essere ricalcolato il contributo e chiesto una sorta di "conguaglio" in relazione all'edificio regolarmente preesistente. Un esempio (per Comune con meno di 50.000 abitanti) chiarirà meglio la questione:

- a) Edificio residenziale esistente, autorizzato nel 2005 e ultimato nel 2008;  
autorizzato e realizzato in classe VIII, con Sc di 200 mq, costo di costruzione euro 200.000;  
aliquota per la classe VIII: 8 %, contributo corrisposto nel 2005: 200.000 x 8% = euro 16.000;
- b) ampliamento nel 2009 per Sc di 50 mq; costo di costruzione (dell'ampliamento) euro 60.000;  
classe dell'edificio ampliato: IX; Sc complessiva 250 mq; aliquota per la classe IX: 18%;

---

c) calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere nel 2009:

c.1) applicazione corretta: euro 60.000 x 18% = euro 10.800;

c.2) applicazione distorta: euro (200.000 + 60.000) x 18% - euro 16.000 = euro 30.800.

E' di tutta evidenza che l'applicazione come al punto c.2) costituisce una applicazione retroattiva della contribuzione, non tollerata dall'ordinamento giuridico. In altri termini l'edificio preesistente può, a tutto pretendere, ritornare in gioco per la determinazione della classe (e dell'aliquota applicabile), ma non può certo essere colpito nuovamente dal contributo.

Se questa è la conclusione, e non si vede come possa essere diversa, si provi a ripetere l'esempio sopra riportato sostituendo all'ampliamento la piscina pertinenziale. Si vedrà facilmente che manca l'oggetto passivo della contribuzione (ovvero manca la superficie, utile abitabile o non residenziale che si voglia), dal momento che non può essere "tassato" l'edificio preesistente. Diversamente opinando, qualora la piscina pertinenziale fosse idonea ad incidere sulla contribuzione dell'edificio preesistente, anche in caso di ampliamento andrebbe rimesso in gioco interamente la preesistenza con un "conguaglio" del contributo; conclusione alla quale non si può giungere nemmeno con le argomentazioni più temerarie.

### **2.3. L'incidenza "incrementativa" della piscina in caso di variante**

Diverso il caso in cui l'intervento sull'edificio (ampliamento o realizzazione della piscina) sia coevo alla realizzazione dell'edificio stesso. Vale a dire che la metodologia di calcolo che nel caso di cui al precedente capitolo 2.2 è senza dubbio distorta, diventa corretta quando la piscina pertinenziale (o l'ampliamento, riprendendo l'esempio già fatto) è oggetto di richiesta, anche autonoma, rispetto ad un edificio ancora in corso di realizzazione e il cui titolo abilitativo sia ancora efficace.

In tal caso, infatti, si può sostenere agevolmente che siamo in presenza di una "variante" la quale, appunto perché tale, sconta la contribuzione non limitatamente ai nuovi manufatti introdotti, bensì sulla base di un ricalcolo complessivo del *quantum* che coinvolge in tutto e per tutto anche i manufatti in corso di realizzazione (sempre ovviamente con la detrazione di quanto già corrisposto in occasione del rilascio del titolo abilitativo precedente).

### **3. Conclusioni**

Si può pertanto agevolmente concludere, alla luce delle considerazioni che precedono, che una piscina privata annessa ad un edificio residenziale, del quale costituisce senz'altro pertinenza:

- a) è intrinsecamente gratuita, per assenza radicale del presupposto legale dell'onerosità, qualora connessa ad un edificio esistente;
- b) può determinare il ricalcolo del contributo relativamente all'edificio al quale è connessa, qualora l'edificio non sia ultimato (quindi non sia giuridicamente esistente) e il titolo abilitativo sia ancora efficace, dal momento che in tal caso l'intervento si configura come variante.