

N. 01317/2025 REG.PROV.COLL.

N. 00283/2023 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia

(Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 283 del 2023, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Vittorio Fiasconaro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

- il Comune di Pantelleria, non costituito in giudizio;

per l'accertamento

- dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sull'istanza di permesso a costruire pratica n. -OMISSIS-, presentata in data 4 marzo 2022;

e per l'annullamento

- della determinazione n. -OMISSIS- del 21 dicembre 2022, di diniego parziale del permesso di costruire relativamente al progetto di una piscina;

- della nota prot. n. -OMISSIS- del 22 dicembre 2022;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Vista l'ordinanza collegiale istruttoria n.-OMISSIS- del 30 dicembre 2024;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatrice la dott.ssa Anna Pignataro;

Udito, nella pubblica udienza del 26 marzo 2025, il difensore di parte ricorrente presente così come specificato nel verbale;

FATTO e DIRITTO

A) L'odierno ricorrente, in forza del permesso di costruire n.-OMISSIS- rilasciato dal Comune di Pantelleria il 29 novembre 2020, ha realizzato un magazzino agricolo in ampliamento a due vani magazzini agricoli esistenti dei quali è stato autorizzato il restauro con la realizzazione di un w.c., una terrazza cannucciata con sottostante cisterna interrata, un giardino di forma rettangolare per agrumi, un impianto di smaltimento dei reflui costituito da fossa imhoff e vasca di fitodepurazione, con ubicazione in contrada -OMISSIS-, F.M. -OMISSIS-, part.lle -OMISSIS-.

In data 4 marzo 2022, il ricorrente ha presentato al Comune di Pantelleria un'istanza di variante al predetto permesso di costruire n. -OMISSIS- per realizzazione di una piscina interrata pertinenziale al magazzino agricolo preesistente, oltre che di un impianto fotovoltaico e di un giardino di agrumi.

Con determinazione n. -OMISSIS-del 21 dicembre 2022, il Comune di Pantelleria ha negato il permesso di costruire nella parte riguardante la piscina precisando che *“... la realizzazione di una piscina può essere di natura commerciale ovvero di natura pertinenziale ad unità immobiliari, in questo ultimo caso la stessa può essere realizzate ad esclusiva pertinenza di una unità residenziale, trattandosi di un'opera accessoria che contribuisce a rendere più fruibile*

la civile abitazione con strutture che non incidono sulle volumetrie. Nel caso specifico la funzione del magazzino, cui si vorrebbe rapportare la piscina, è quella di locale per lo svolgimento di una attività agricola e per la quale la piscina non può considerarsi elemento correlato all'attuazione della stessa'.

Con atto notificato il 18 febbraio 2023 e depositato il giorno 21 seguente, il ricorrente ha impugnato, al fine dell'annullamento, la determinazione n. -OMISSIS- del 21 dicembre 2022, deducendone:

1 *“Illegittimità del diniego per avvenuta pregressa maturazione del silenzio assenso ex art. 20 comma 8 del T.U. Edilizia – Eccesso di potere per contraddittorietà – Violazione dell'art. 21 nonies L. 241/1-OMISSIS-0 – Domanda di accertamento della avvenuta maturazione del silenzio assenso”* poiché sull'istanza di permesso di costruire (presentata il 4 marzo 2022) era già maturata la formazione del silenzio assenso ai sensi dell'art. 20, comma 8, del d.P.R. n. 380/2001, essendo decorsi 291 giorni al momento dell'emanazione del diniego.

Lo stesso preavviso di rigetto del permesso di costruire (nota prot. n. -OMISSIS- del 27 ottobre 2022) sarebbe pervenuto 237 giorni dopo la presentazione della relativa istanza e dunque in un momento successivo all'avvenuta formazione del silenzio significativo;

2 *“In subordine, illegittimità degli atti impugnati per violazione delle N.t.a. del vigente P.r.g. e delle disposizioni del P.t.p. - Violazione dell'art. 3, l. 7 agosto 1-OMISSIS-0, n. 241 - Eccesso di potere per difetto di istruttoria e motivazione”.*

Nessuna disposizione delle N.t.a. del vigente P.r.g. e delle disposizioni del P.t.p. vieterebbe la realizzazione di una piscina in zona agricola, anche se questa non sia pertinenza di un immobile “residenziale”.

Con memoria del 5 ottobre 2024, il ricorrente ha insistito sulla circostanza che, nel caso di specie, tutti i necessari presupposti pareri sono stati rilasciati favorevolmente dagli Enti preposti a tutela dei relativi vincoli, ossia:

- a) l'autorizzazione paesaggistica prot. n.-OMISSIS- del 27 dicembre 2021 della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani;
- b) il nulla osta prot. n. -OMISSIS- del 23 maggio 2022 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Trapani;
- c) il nulla osta prot. n. -OMISSIS- del 4 luglio 2022 dell'ente Parco Nazionale Isola di Pantelleria.

Con ordinanza collegiale n.-OMISSIS- del 30 dicembre 2024, sono stati chiesti al Comune di Pantelleria chiarimenti sui fatti di causa con specifico riferimento all'asserita intervenuta formazione del silenzio assenso, anche mediante l'eventuale emanazione del provvedimento di accertamento ai sensi e per gli effetti di cui all'art.29, comma 5-*bis*, della legge regionale 21 maggio 2019, n.7, ovvero di eventuale atto di autotutela ai sensi e per gli effetti del successivo comma 6; il Comune di Pantelleria tuttavia non ha dato esecuzione al predetto ordine giudiziale.

Con memoria del 19 febbraio 2025, il ricorrente ha insistito per l'accoglimento del ricorso.

All'udienza pubblica del 26 marzo 2025, su richiesta di parte ricorrente, il ricorso è stato introitato per la decisione.

B) Il Collegio ritiene che in assenza dei chiarimenti chiesti al Comune di Pantelleria, il ricorso è comunque fondato alla stregua del secondo motivo proposto, con effetto assorbente rispetto al primo, per le seguenti ragioni.

L'art. 2 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pantelleria alla voce "*Piscine*" dispone che "*Previo nulla osta da parte degli Enti preposti alla tutela del territorio, sono ammesse la*

realizzazione di piscine, come pertinenze a servizio dell'unità immobiliare nelle Z.T.O., alle seguenti condizioni:

- 1) siano completamente interrate;*
- 2) abbiano capienza massima di mc. 100;*
- 3) il proprietario si impegni a mettere a disposizione dei vigili del fuoco il bacino d'acqua qualora servisse allo spegnimento di incendio (...);*
- 4) La piscina deve consentire la fuoriuscita di animali sia in regime di vasca piena che di vasca vuota;*
- 5) Al fine di non alterare la salubrità dell'area, la vasca va coperta in stagione di non uso oppure tenuta in funzione con acqua pulita tutto l'anno.*
- 6) La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt. 2,00 dalla parete interna bagnata.*
- 7) Nelle zone interessate dai SIC/ZPS sia preferita la realizzazione secondo quelli che sono i criteri costruttivi delle "bio-piscine" o piscine biologiche con conformazione e sistema di depurazione naturali.*
- 8) Dovrà essere prevista idonea protezione per la pubblica vista, qualora la distanza della piscina sia a m. 2,00 dalla parete interna bagnata con il confine di altra proprietà. La realizzazione delle piscine deve essere fatta, comunque, in conformità a quanto stabilito dall'art. 46 delle norme del P.T.P. e debbono essere approvate dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali di Trapani".*

Il richiamato art. 46 "Attrezzature e impianti tecnici" delle NTA del Piano Territoriale Paesistico, stabilisce che "E' possibile realizzare piscine purché ogni loro elemento sia completamente al di sotto della quota del terreno naturale circostante; le piscine, se di forma geometrica, devono allinearsi con l'andamento dei terrazzamenti; è preferibile la forma libera dove

il disegno dei terrazzamenti è dominante; il colore delle vasche e del bagnasciuga deve avvicinarsi il più possibile ai colori dei terreni circostanti (bruno, grigio, ocra); sono vietate le vasche azzurre.

Il tenore testuale delle norme richiamate inequivocabilmente sancisce l'ammissibilità della realizzazione di piscine come pertinenze a servizio dell'unità "immobiliare" senza indicarne come necessaria la destinazione "residenziale", con la conseguenza che l'unico motivo ostativo opposto dal Comune di Pantelleria al rilascio del titolo edilizio – consistente, appunto, nella mancanza della destinazione "residenziale" dell'unità immobiliare cui accederebbe la piscina interrata non ha alcuna base nelle norme urbanistiche- edilizie invocate dalla stessa amministrazione.

Ne consegue che in presenza di tutti gli altri requisiti previsti dalle norme attuative e dei nulla osta favorevoli degli altri Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sull'area – il cui rilascio è stato provato in giudizio da parte ricorrente - il permesso di costruire non poteva essere negato per la sola mancanza della destinazione "residenziale" dell'immobile (magazzino agricolo).

A ciò va aggiunto che tale conclusione appare anche in linea con un recente e condivisibile orientamento giurisprudenziale che ha espresso il principio secondo cui la costruzione di una piscina rappresenta un intervento edilizio che, in virtù delle sue caratteristiche intrinseche, comporta una significativa alterazione del contesto in cui viene realizzata e, pertanto, non ha natura pertinenziale.

In tal senso è stato chiarito che *"La piscina è una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, perciò configura una nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001 e non (...) una pertinenza urbanistica del fabbricato residenziale.*

Per condivisibile giurisprudenza tutti gli elementi strutturali concorrono al computo di volumetria dei manufatti, 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, non può essere attratta alla categoria urbanistica delle mere pertinenze, poiché, sul piano funzionale, non è esclusivamente complementare all'uso delle abitazioni e non costituisce una mera attrezzatura per lo svago alla stessa stregua di un dondolo o di uno scivolo installati nei giardini o nei luoghi di svago. Né può essere considerata pertinenza la realizzazione della piscina, considerato che la stessa comporta una "durevole trasformazione del territorio" la quale, sotto il profilo urbanistico, presenta una funzione autonoma rispetto a quella propria dell'edificio cui accede e per tale ragione non può coincidere con la relativa nozione civilistica. Al riguardo può richiamarsi quella giurisprudenza del Consiglio di Stato (Cons. Stato, sez. VI, 29 novembre 2019, n. 8192; id., 4 gennaio 2016, n. 19; 24 luglio 2014, n. 3952; sez. V, 12 febbraio 2013, n. 817; sez. VI, n. 100/2020) sulla nozione di pertinenza urbanistica, che questo Collegio condivide, secondo cui tale nozione "è invocabile per opere di modesta entità ed accessorie rispetto ad un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici et similia. Viceversa, tali non sono i manufatti che per dimensioni e funzione possiedono una propria autonomia rispetto all'opera cosiddetta principale sì da avere una potenziale attitudine ad una diversa e specifica utilizzazione" (Consiglio di Stato, VII, 2 gennaio 2024, n. 44); ed ancora è stato precisato che "(...) la giurisprudenza amministrativa tende a circoscrivere la nozione di "pertinenza urbanistica", fornendone una definizione più ristretta rispetto a quella civilistica. Infatti, la qualifica di pertinenza urbanistica non è applicabile ad opere che funzionalmente si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera principale e non siano coesenziali alla stessa.

Invero, la pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile allorché sussista un oggettivo nesso che non consenta altro che la destinazione della cosa ad un uso servente durevole e sussista una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa a cui esso inerisce, sempreché l'opera secondaria non comporti alcun maggiore carico urbanistico (ex multis, Cons. Stato, Sez. VI, 19

agosto 2021, n. 5948; Id., Sez. VI, 13 gennaio 2020, n. 309; Id., Sez. II, 22 luglio 2019 n. 5130).

Inoltre, a differenza della nozione di pertinenza di derivazione civilistica di cui all'art. 817 del codice civile ("cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"), ai fini edilizi il manufatto per essere considerato pertinenza deve essere non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma anche sfornito di un autonomo valore di mercato, proprio in quanto esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale.

È stato, pertanto, 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 T.A.R. per la Campania, sede di Napoli, sez. III, 9 settembre 2020, n. 3730 ripreso da Cons. Stato, sez. VI, 21 novembre 2023, n. -OMISSIS-55)" (Consiglio di Stato, VI, 12 aprile 2024, n. 3341).

In conclusione, il ricorso va accolto e, per l'effetto, annullata la determinazione n. - OMISSIS-del 21 dicembre 2022, di diniego parziale del permesso di costruire relativamente al progetto della piscina.

Quale effetto conformativo, il Comune di Pantelleria dovrà quindi riavviare e concludere con un provvedimento espresso, entro 30 giorni dalla comunicazione della presente sentenza, il procedimento di cui all'istanza di variante al permesso di costruire n. -OMISSIS-, presentata il 4 marzo 2022, nel rispetto dei principi interpretativi sopra espressi.

C) Le spese di giudizio seguono come di regola soccombenza nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla la determinazione n. -OMISSIS-del 21 dicembre 2022, di diniego parziale del permesso di costruire relativamente al progetto della piscina, salvi gli ulteriori provvedimenti dell'amministrazione.

Condanna il Comune di Pantelleria al pagamento delle spese di lite a favore del ricorrente, liquidate in € 2.000,00 (euro duemila/00) oltre accessori di legge se dovuti.

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

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 26 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Bruno, Presidente

Anna Pignataro, Consigliere, Estensore

Annalisa Stefanelli, Referendario

L'ESTENSORE
Anna Pignataro

IL PRESIDENTE
Francesco Bruno

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI