



# PROTOCOLLO PISCINA SICURA 2026: Guida alla legalità, all'efficienza energetica e al valore immobiliare



Attenzione questo report contiene tutte le informazioni per valutare in autonomia il grado di consapevolezza delle informazioni necessarie per realizzare la tua nuova piscina.

# 1. IL RISCHIO DELL'ILLUSIONE: PERCHÉ "FUORI TERRA" NON SIGNIFICA "LIBERA"

Molti proprietari in Veneto sono convinti che una piscina fuori terra in acciaio imbullonata non richieda permessi. La realtà giuridica è diversa. La sentenza TAR 106/2026 è stata categorica: se la piscina è destinata a un uso prolungato e poggia su una base stabile (come una platea in cemento), configura una trasformazione urbanistica. **Senza una SCIA, l'opera è un abuso edilizio che può portare a sanzioni penali, ordini di demolizione e rende la tua casa invendibile.**

## 2. QUANDO È EDILIZIA LIBERA IN VENETO?

È possibile procedere senza titoli abilitativi solo se si rispettano TUTTE queste condizioni:

- Temporalità: Rimozione totale entro 180 giorni (comunicazione CILA obbligatoria).
- Assenza di Opere Stabili: Nessuno scavo e nessuna platea in cemento armato. La vasca deve poggiare su terreno naturale o sabbia.
- Assenza di Vincoli: Il terreno non deve essere soggetto a vincoli paesaggistici, idrogeologici o monumentali.

### 3. ANALISI REALE DEI COSTI

Per rendere la tua piscina legale e sicura, ecco il prospetto dei costi medio comprensivo di tasse, previdenza e oneri comunali.

VOCE DI SPESA	DESCRIZIONE	IMPORTO NETTO	TOTALE LORDO (iva/cassa incl)
Consulenza Specialistica	Audit, analisi tecnica e strategica	€ 1.500	€ 1.903
Pratica SCIA (tecnico)	Progetto, asseverazione e catasto	€ 2.000	€ 2.537
Oneri di Urbanizzazione	Tassa al Comune (media Veneto)	€ 1.500	€ 1.500
Diritti di segreteria	Diritti Comunali fissi	€ 800	€ 800
KIT TECH efficiente	Pompa Velocità Variabile + Domotica	€ 3.500	€ 4.270
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>		<b>€ 9.300</b>	<b>€ 11.340</b>

# 4. IL RITORNO DELL'INVESTIMENTO: COME AZZERARE LA SPESA

Essere in regola non è un costo, ma una strategia finanziaria che si ripaga attraverso tre canali:

**A. Recupero Fiscale (Bonus 50%)** Con la pratica SCIA e il corretto

"Bonifico Parlante", puoi accedere alle detrazioni fiscali per ristrutturazione. Lo Stato ti restituisce il 50% dell'intero investimento (incluse le mie prestazioni e quelle del geometra).

- Recupero su € 9.300: ~~€ 4.650~~ (in 10 anni).

**B. Risparmio Diretto (Energia e minor prodotti chimici)**

Una piscina progettata con pompa a velocità variabile e automazione riduce drasticamente i costi di gestione:

- Risparmio elettrico annuo: € 250
- Risparmio prodotti chimici: € 200
- Risparmio totale in 10 anni: ~~circa € 4.500~~

**C. Plusvalore Immobiliare (Il "Vero Guadagno")** Una casa con piscina regolarmente accatastata in Veneto aumenta di valore mediamente del 8/10%. Su un immobile da € 300.000, l'incremento è di € 30.000. Siamo cautelativi e consideriamo solo il 5%, l'incremento o plusvalenza di mercato medio è almeno €15.000 !!! \_\_\_\_\_

## 5. BILANCIO FINALE: SCENARIO A 10 ANNI

Voce	Importo
Investimento Totale Iniziale	- € 11.340
Recupero Fiscale (50% imponibile)	+ € 4.650
Risparmio Energetico/Chimico	+ € 4.500
COSTO NETTO REALE DELLA MESSA A NORMA	€ 2.190 soldi risparmiati +
Aumento Valore di Mercato Casa	+ € 15.000
<b>GUADAGNO PATRIMONIALE NETTO</b>	<b>+ € 17.190</b>

## 6.1 5 PASSI PER PARTIRE

- **Analisi Preliminare:** Verifica vincoli e indici edificabilità del lotto.
- **Deposito SCIA:** Obbligatorio prima di muovere il primo granello di terra.
- **Getti e Contenimento:** Realizzazione della platea (vedi foto allegata nel report).
- **Installazione Certificata:** Posa della vasca e collaudo impianti hi-tech.
- **Chiusura Fiscale:** Raccolta documenti per il CAF e aggiornamento catastale.



[info@espertodellepiscine.it](mailto:info@espertodellepiscine.it)

348.9216096

