

Nelle piscine condominiali aperte al pubblico obbligatorio il bagnino

Le regole

Gli impianti destinati solo agli ospiti del complesso non richiedono assistenza

Occorrono avvisi e protezioni. Spese a carico di tutti i condomini

Giulio Benedetti
Eugenia Parisi

La presenza di una piscina condominiale fa accrescere senz'altro il valore dell'immobile, ma è fonte di spese e spesso anche di contenziosi.

Spetta alle Regioni (si veda la scheda a destra) elaborare specifiche disposizioni sulle caratteristiche strutturali, gestionali e i requisiti dell'acqua delle piscine, che possono essere di tre tipologie: piscine aperte al pubblico o a un'utenza identificabile con o senza il pagamento del biglietto di ingresso; piscine condominiali, destinate all'uso esclusivo degli abitanti del condominio e dei loro ospiti; piscine a uso riabilitativo e curativo, collocate all'interno di apposite strutture. Ci sono poi le piscine completamente private, ossia al servizio di unità abitative monofamiliari, bifamiliari, trifamiliari.

Nella piscina condominiale è necessaria la presenza di un bagnino? Non sempre. L'obbligo dell'assistente ai bagnanti riguarda le piscine aperte al pubblico; invece per le piscine private a uso collettivo a disposizione esclusivamente degli ospiti

della struttura quest'obbligo non ricorre. La mancata presenza di un responsabile della piscina deve però essere comunicata adeguatamente agli utenti, predisponendo l'area con adeguate protezioni nel rispetto del divieto di accesso incontrollato nei confronti dei minori di 14 anni, per tutelarne l'incolumità.

La piscina non può rivestire entrambe le predette caratteristiche ovvero essere in alcuni giorni aperta al pubblico, in altri essere intesa come privata ad uso collettivo. Precisa la Cassazione (ordinanza 28538/2023) che la vera natura della piscina va specificata sempre *ab origine*, in modo da accertare la legittimità della presenza o meno del bagnino.

L'impianto è in ogni caso sempre da intendersi bene comune dei condomini, nessuno dei quali può essere esonerato dal pagamento della sua manutenzione anche qualora non fosse interessato all'utilizzo (Tribunale di Roma, sentenza 8746/2021). Da respingere la tesi secondo la quale si tratti di bene suscettibile di autonomo godimento.

Attenzione al tema del rispetto delle distanze legali, per le quali la nozione di costruzione non si identifica solo con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo. Ne consegue che, in presenza di norma del Piano regolatore generale che stabilisca una determinata distanza minima delle costruzioni dal confine del fondo, deve computarsi - per la misurazione di questa distanza - anche la piscina, solo in parte interrata e contenuta da un terrapieno di riporto e da un muro in calcestruzzo armato.

TRA STATO E REGIONI

Sanzioni solo con legge

L'utilizzo delle piscine è soggetto a una disciplina speciale che mira a tutelare la salute pubblica, materia rientrante, secondo la riforma costituzionale del 2001, nelle competenze concorrenti di Stato e Regioni. A regolare la materia a livello nazionale sono due Accordi, quello del 16 gennaio 2003, tra il ministro della Salute, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, che riguarda gli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, manutenzione e vigilanza delle piscine, e la Disciplina interregionale che ha dato vita all'Accordo del 16 dicembre 2004 tra le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano. Questi Accordi non sono vere e proprie leggi e non comportano sanzioni a carico dei trasgressori; sono semplici atti amministrativi che, per favorire l'armonizzazione delle legislazioni regionali, fissano i requisiti igienico-sanitari della qualità dell'acqua e dell'ambiente. In mancanza di precise leggi regionali che recepiscono l'Accordo prevedendo sanzioni in caso di inadempimento, gli organi di vigilanza possono fornire solo indicazioni di principio ma non possono applicare alcuna sanzione.

Si tratta di opera che rivela i caratteri della solidità e immobilizzazione rispetto al suolo e che si connota per uno spazio ben definito, strutturalmente limitato in maniera definitiva e non precaria (Cassazione, ordinanza 345/2024).

Enel caso si verifichi un incidente nell'impianto? Molto interessante in tal senso una pronuncia del Tribunale di Ravenna (758/2023).

I genitori di un minore avevano citato in giudizio un complesso residenziale per ottenere il risarcimento dei danni conseguenti al sinistro occorso al figlio nella piscina condominiale. Gli attori ritenevano responsabile il condominio ai sensi degli articoli 2050, 2049 o 2043 del Codice civile perché aveva assegnato i compiti di controllo degli ingressi, servizio sdraio, ombrelloni e vigilanza a un unico inesperto bagnino. Chiedevano, quindi, il risarcimento del danno biologico, permanente e temporaneo, nonché il danno patrimoniale.

Il condominio affermava che l'evento lesivo era stato causato dalla condotta imprudente e negligente del minore, nonché dalla condotta omissiva dei genitori che avrebbero dovuto vigilare su di lui.

Nella ricostruzione dell'evento, è emerso che il minore era scivolato mentre si apprestava a eseguire un tuffo all'indietro e questo comportamento era stato l'unica causa del danno, escludendo qualunque ruolo della piscina, che non presentava alcun elemento di pericolosità.

Pertanto il Tribunale ha deciso per l'esonero della responsabilità del condominio, non colpevole neppure di aver assunto un bagnino inesperto.