

22 aprile 2020



# LE PISCINE CONDOMINIALI

FORMATORE

AVV. LUIGI GALLARETO

# La disciplina generale

- ▶ Da un punto di vista normativo non esiste una disciplina speciale che riguardi le piscine c.d. condominiali ossia le piscine facenti parte di un complesso condominiale.

# La disciplina generale

- ▶ La disciplina generale in materia è costituita dall'atto d'intesa tra Stato e Regioni, relativo agli aspetti igienico sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio, pubblicato sulla G.U. il 17/02/1992, dal D.M. 18.3.1996 dettante norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi e dall'atto d'intesa Stato Regioni del 23.01.2003. Con l'approvazione dell'accordo del 2003 si è aperta una nuova fase nella quale ciascuna Regione è stata chiamata ad elaborare ed adottare una propria normativa in materia di piscine.

# Normativa della Regione Liguria

- ▶ Focalizzando ora l'attenzione sulla normativa della Regione Liguria, e senza dilungarsi sulla disciplina del settore negli anni passati, in data 18/07/2014 con delibera n. 902 **(un atto quindi di natura amministrativa)** è stato pubblicato un documento denominato “linee di indirizzo inerenti agli aspetti igienico sanitari per la costruzione, manutenzione, la vigilanza e la gestione delle piscine” con il quale sono state sostituite tutte le precedenti delibere in materia.
- ▶ Tale documento al punto 2.1 contiene una classificazione delle piscine in base alla loro destinazione

# Classificazione delle piscine

- ▶ Categoria A: piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica;
- ▶ Categoria B: piscine private o facenti parte di condomini o che costituiscono pertinenze di edifici o complessi condominiali comunque amministrati, destinati in via esclusiva all'uso privato da parte degli aventi titolo e loro ospiti ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.
- ▶ Categoria C: piscine ad usi speciali, interne a strutture di cura, di riabilitazione, e termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica e pertanto non oggetto della delibera n. 902.

# Classificazione delle piscine

## Gruppo B

- ▶ All'interno del Gruppo B, viene ulteriormente operata una suddivisione in due sottogruppi:
  - Gruppo B1 nel quale vengono compresi gli impianti pertinenziali a condomini formati da 8 o più unità abitative
  - Gruppo B2, nel quale, invece, vengono compresi gli impianti formati da meno di otto unità abitative

# La figura dell'assistente bagnanti

(capo 3.3 delibera n. 902 /2014 Regione Liguria)

- ▶ l'assistente bagnanti è un soggetto abilitato alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso con il compito di vigilare, ai fini della sicurezza, sulle attività che si svolgono nelle vasche e negli spazi perimetrali intorno ad esse e sul rispetto del regolamento interno, la cui presenza dovrà essere assicurata durante tutto l'orario di apertura della struttura.

# Deroghe

(capo 3.4 delibera n. 902 /2014 Regione Liguria)

- ▶ Dalla disamina di tale articolo la presenza dell'assistente bagnanti sembrerebbe non obbligatoria oltre che negli impianti in dotazione alle strutture ricettive, ad uso esclusivo degli ospiti e dei clienti della struttura stessa, in presenza di determinate condizioni, anche nelle piscine di categoria B gruppo B1 ovvero nelle piscine condominiali con 8 o più unità abitative (e le B2?)

# Contrasto

(capo 3.4 e capo 14,11 delibera n. 902 /2014 Regione Liguria)

- ▶ Ritengo necessario menzionare anche il capo 14 che disciplina gli adempimenti amministrativi obbligatori riguardanti le piscine di categoria B. Tale articolo al comma 11 prescrive tra i vari adempimenti amministrativi da compiere per la realizzazione di una piscina condominiale o, l'attivazione del suo esercizio, quello di comunicare le modalità di attuazione del servizio assistenza ai bagnanti. Una tale prescrizione sembrerebbe contrastare con l'art. 3.4 che deroga all'obbligo della presenza dell'assistente bagnanti nelle piscine condominiali.

# Quindi l'assistente bagnanti non serve?

- ▶ quanto sviluppato nel documento sopra analizzato, come è espressamente indicato nella premessa contenuta nello stesso, non rappresenta un atto normativo in senso stretto, ma una disciplina regionale, non legislativa, finalizzata a concretizzare, in termini di appropriatezza, efficacia, efficienza, ed economicità le indicazioni contenute nell'accordo Stato Regioni, con particolare riferimento agli aspetti regolatori, tuttora in corso di definizione, riservati alla competenza regionale.

# Quindi l'assistente bagnanti non serve?

- ▶ Pertanto, seppur la Regione Liguria, in totale controtendenza rispetto ad un periodo storico come quello attuale, nel quale le norme sulla sicurezza sono sempre più restrittive e garantistiche, sembrerebbe esonerare le piscine condominiali di tipo B1 dalla presenza dell'obbligo dell'assistente bagnanti, non si possono sottovalutare le conseguenze che sorgerebbero nel caso in cui si verificasse un incidente, che andrò di seguito ad esplicitare.

# Chi è il responsabile della piscina?

(capo 3.1 delibera n. 902 /2014 Regione Liguria)

Il responsabile di piscina ha il compito di garantire: il corretto funzionamento della struttura sotto il profilo gestionale, tecnologico ed organizzativo

la corretta adozione delle procedure di autocontrollo, attraverso la valutazione dei rischi chimici, fisici e microbiologici dell'impianto, l'individuazione dei punti critici e delle azioni correttive necessarie, il rispetto dei requisiti igienico - ambientali, previsti nell'allegato 1 dell'accordo Stato Regioni del 2003, nonché dei requisiti chimico-fisici e microbiologici delle acque di vasca

la corretta esecuzione, la frequenza di attuazione e l'aggiornamento degli interventi indicati nel piano di autocontrollo, secondo i protocolli di gestione;



# Chi è il responsabile della piscina?

(capo 3.1 delibera n. 902 /2014 Regione Liguria)

la regolare tenuta dei registri di piscina, con annotazione degli interventi effettuati;

La conservazione e messa a disposizione dell' autorità sanitaria della documentazione relativa;

l'adozione delle misure per la sicurezza dei frequentatori;

La cura di aspetti gestionali giornalieri, quali: la pulizia quotidiana di tutti gli ambienti della piscina, la periodica disinfezione, lontanamente di ogni rifiuto, secondo modalità riportate nelle procedure di autocontrollo.

Il nominativo del “responsabile di piscina” dovrà essere indicato nei piani di autocontrollo



# Chi è il responsabile della piscina?

(capo 3.1 delibera n. 902 /2014 Regione Liguria)

Per le piscine di categoria B1, il responsabile della piscina è l'amministratore, in quanto legale rappresentante del condominio, nominato dall'assemblea dei condomini proprietari dell'impianto.

In mancanza di amministratore, la responsabilità è attribuita ai proprietari, nei modi e limiti stabiliti dal codice civile e dalle altre leggi che regolano la proprietà degli edifici.

# Responsabilità civile, penale ed amministrativa

- ▶ Qualora un condomino od un ospite, a causa della mancanza di cautele o dell'inosservanza degli obblighi di legge sia danneggiato dall'uso della piscina condominiale, possono sorgere a carico dei condomini, quali proprietari e, a carico dell'amministratore, in qualità di legale rappresentante e custode del condominio, tre ordini di responsabilità: civile penale e amministrativa.

# Responsabilità civile

- ▶ La responsabilità civile trova il fondamento negli art. 2043 e 2051 C.C.

## **Art. 2043.**

### **Risarcimento per fatto illecito.**

Qualunque fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

# Responsabilità civile

- ▶ La responsabilità civile trova il fondamento negli art. 2043 e 2051 c.c.

## **Art. 2043**

Ai sensi dell'art 2043 c.c. la responsabilità extracontrattuale è connessa ad un mero comportamento doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto ed obbliga, colui che lo ha commesso al risarcimento. Il Condominio, in quanto proprietario, è custode della piscina come di tutte le parti comuni dell'edificio e, pertanto, è responsabile per i danni cagionati dalle cose in custodia, salvo che riesca a fornire la prova della sussistenza del caso fortuito.

# Responsabilità civile

- ▶ La responsabilità civile trova il fondamento negli art. 2043 e 2051 C.C.

## **Art. 2051.**

### **Danno cagionato da cosa in custodia.**

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

# Responsabilità civile

- ▶ La responsabilità civile trova il fondamento negli art. 2043 e 2051 c.c.

## **Art. 2051.**

La responsabilità di cui all'art.2051 c.c. ha, sotto molti aspetti, carattere oggettivo e, ai fini della sua configurabilità, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia e l'evento dannoso, senza che assuma rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodia del bene da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo da caso fortuito. In altri termini ciò sta a significare che per un danno subito nella piscina condominiale il Condominio per non essere giudicato responsabile deve dimostrare di aver adottato tutte le misure richieste dalla legge in materia di sicurezza e gestione.

# Quindi come escludiamo la responsabilità del Condominio?

- ▶ Merita di essere menzionata in tema di danno causato da cose in custodia la sentenza della Cassazione Civile sez II, 28/10/2009, n. 22807 con la quale è stato ribadito il principio secondo il quale l'unico modo per escludere la responsabilità del custode in caso di danno è il caso fortuito ovvero un fattore esterno imprevedibile e di assoluta eccezionalità idoneo ad interrompere in quanto tale il nesso eziologico tra cosa e danno. In tale sentenza è stato ritenuto caso fortuito la condotta della vittima annegata in piscina, nella quale si era introdotta superando il cancello, al di fuori del periodo di apertura, nonostante ogni ragionevole accorgimento adottato dall'amministratore per renderla sicura.

# Quindi come escludiamo la responsabilità del Condominio?

- ▶ In tema i accorgimenti merita di essere menzionata la sentenza emessa dal Tribunale di Brescia n. 3583, pubblicata in data 18.10.2013. Con tale sentenza i Giudici di merito rigettavano l'azione risarcitoria, ponendo particolare attenzione alle condizioni oggettive di utilizzo della piscina condominiale. Nel caso di specie veniva rilevata la presenza di un regolamento di utilizzo dell'impianto collocato in posizione visibile a tutti con divieti e prescrizioni. La piscina in questione non risultava dotata di trampolino (nella specie, appositamente rimosso per disposizione dell'amministratore), in vari punti della vasca, risultavano posizionate apposite scalette d'accesso in acqua. A ciò si aggiungeva l'avvenuta installazione a bordo vasca di targhette indicanti la profondità dell'acqua in vari punti della piscina, oltre che la predisposizione ed organizzazione di un servizio di assistenza bagnanti. Tale sentenza è importante poiché consente di individuare e descrivere la condotta richiesta al custode per evitare il danno.

# Quindi come escludiamo la responsabilità del Condominio?

- ▶ Estrapoliamo alcuni accorgimenti (ne seguiranno altri):
- Regolamento di utilizzo dell'impianto collocato in posizione visibile a tutti con divieti e prescrizioni
- Piscina priva di trampolino
- Diverse scalette d'accesso in acqua
- Installazione a bordo vasca di targhette indicanti la profondità dell'acqua in vari punti della piscina
- Predisposizione ed organizzazione di un servizio di assistenza bagnanti

# Responsabilità penale

- ▶ La responsabilità penale trova il fondamento nell' art. 40 comma 2 c.p.

## **Art. 40 co. 2**

Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire,  
equivale a cagionarlo

# Responsabilità penale

- ▶ Per eventi di particolare gravità, la responsabilità che ne deriva non è più solo di natura civilistica, ma può diventare di natura penale, e quindi l'amministratore ovvero i singoli condomini, in taluni casi, potrebbero essere chiamati a rispondere anche dei reati previsti e puniti dall'art. 589 c.p. (omicidio colposo) e 590 c.p. (lesioni colpose)

# Cassazione penale Sez. IV

## sentenza n. 18569 del 29/01/2013

- ▶ “[omissis] il fatto decisivo è che, con tutta evidenza, la piscina costituisce una struttura pericolosa, sia quando è in esercizio sia quando non lo è. Si tratta di rischi diversi che vanno diversamente cautelati. Nel corso dell’esercizio va assicurata, come ritenuto dai giudici di merito, la presenza di personale di salvataggio che sorvegli le attività ginniche o ricreative che vi si svolgono. Quando la struttura non è operativa, la vasca costituisce pur sempre un’entità costituente fonte di pericolo, derivante soprattutto dalla presenza di acqua, in relazione alla possibilità di caduta accidentale e di incongrue iniziative da parte degli utenti.



# Cassazione penale Sez. IV

## sentenza n. 18569 del 29/01/2013

- ▶ *Pure tale rischio deve essere cautelato in modo appropriato, in rapporto alla concreta conformazione dei luoghi. In linea generale ed astratta, ferma la facoltà di scelta del garante in ordine alla selezione dello strumento adeguato alla efficiente gestione del rischio, appare ragionevole che l'esercente della struttura delimiti l'area con transenne, barriere o apparati equivalenti che inibiscano l'accesso alla vasca e rendano chiaro, esplicitamente o implicitamente, che la struttura non è in esercizio e ne vietino, quindi, l'uso".*

# Quindi l'amministratore cosa deve fare?

- ▶ Per non incorrere in responsabilità, dovrà adottare ogni accorgimento precauzionale idoneo a rendere inaccessibile la vasca, e l'area antistante la piscina, anche in modo casuale, negli orari in cui non è garantita la presenza dell'assistente bagnanti.

# Quindi come escludiamo la responsabilità del Condominio?

- ▶ Estrapoliamo alcuni accorgimenti (parte seconda):
- Piscina illuminata di notte
- Delimitazione dell'area con transenne, barriere o apparati equivalenti che inibiscano l'accesso alla vasca
- Cartello di divieto d'uso della piscina negli orari di chiusura (multilingue)
- Installazione a bordo vasca di targhette indicanti la profondità dell'acqua in vari punti della piscina
- Predisposizione ed organizzazione di un servizio di assistenza bagnanti

Grazie per la  
vostra attenzione!



| Ivaldo | Siri | Gallareto |

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Le slide saranno disponibili  
sul sito

[www.studiolegaleisg.it](http://www.studiolegaleisg.it)