

2015



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali ed Immobiliari
Provincia di VENEZIA

LA PISCINA
QUESTA MISCONOSCIUTA

Realizzare, gestire e rimodernare le piscine.
Opportunità e doveri del condominio e dell'amministratore

TERRAZZA A MARE
LEONARDO SABBAGGIORIO

GIOVEDÌ*
17 settembre 2015
Ore 9.15 - 13.15

TERRAZZA A MARE
LEONARDO SABBAGGIORIO

GIOVEDÌ*
17 settembre 2015
Ore 9.15 - 13.15



2020

Gestione piscine e protocolli COVID-19



PER ACCEDERE

Meeting ID: 833 4796 0061

Collegarsi almeno 15 minuti prima dell'evento

SABATO 16 maggio 2020 10:00 - 12:00

a distanza di un lustro:

- è arrivata la pandemia Covid 19
- non è cambiata la mancanza in Veneto della legge sulle piscine

""NORMATIVE"" SPECIFICHE SULLE PISCINE :

- **1991** Intesa tra Stato e Regioni 11.6.91 (in G.U. 17.2.92)
- **2003** Accordo tra Stato, Regioni e Province TN-BZ 16.1.03 (in G.U. 3.3.03)
- **2004** Accordo tra Regioni e Province TN-BZ 16.12.04

= *“Disciplina comune che verrà recepita dalle Regioni (con legge regionale o con altro atto) per raccogliere e sviluppare in modo organico i principi enunciati dall’Accordo del 16 gennaio 2003 L’Accordo non è un atto normativo, ma un atto politico-istituzionale che impegna i Presidenti delle Regioni a sviluppare le discipline regionali sulla scorta dei contenuti dell’Accordo sottoscritto il 16.1.2003.”*

REGIONE VENETO: si attende la legge da **5.636** giorni
(**quasi 15 anni e mezzo !**)

PERCHE' E' IMPORTANTE AVERE UNA LEGGE ?

ACCORDO STATO-REGIONI-PROVINCE AA 2003

assistenza bagnanti: per le piscine categoria=destinazione a) *“piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un’utenza pubblica”*, previsione di obbligatorietà; per le piscine categoria=destinazione b) *“piscine la cui natura giuridica è definita dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate esclusivamente agli abitanti del condominio ed ai loro ospiti”*, rimando a altre eventuali disposizioni, da parte delle regioni

ACCORDO REGIONI-PROVINCE AA 2004 (n.b.: che si pone in continuità)

(p.s.: mantiene la classificazione, specificando la B *“piscine facenti parte di condomini e destinate esclusivamente all’uso privato da parte degli aventi titolo e loro ospiti”* in Gruppo b1 *“piscine facenti parte di condomini, superiori a quattro unità abitative”* e Gruppo b2) *“piscine facenti parte di condomini, fino a quattro unità abitative”*; precisa che *“sono escluse dall’applicazione della legge”* solo *“le piscine costituenti pertinenza di singole abitazioni”*)

dotazione di personale:

4.1. – Il titolare dell’impianto, **ai fini dell’igiene, della sicurezza e della funzionalità delle piscine nomina il RESPONSABILE DELLA PISCINA**, ovvero dichiara formalmente di assumerne personalmente le funzioni.

4.3 – Per le piscine di categoria B, **salvo diversa formale designazione, il responsabile della piscina è l’amministratore**; in mancanza di amministratore o di responsabile designato rispondono i proprietari nei modi e limiti stabiliti dal Codice Civile e dalle altre leggi che regolano la proprietà negli edifici (v. anche nota 17: piscina = un impianto comune, a servizio dei condomini, così come l’ascensore, la caldaia o l’autoclave).

4bis.1. - **Ai fini dell’igiene, della sicurezza e della funzionalità delle piscine devono essere individuate, ai sensi dell’Accordo, le seguenti figure:** a) **ASSISTENTE BAGNANTI** b) **ADDETTO AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**.

4bis.5 – **Per le piscine della categoria A, gruppo a2) e categoria B le funzioni del dell’assistente bagnanti e dell’addetto agli impianti tecnologici possono essere svolte dallo stesso responsabile della piscina (quindi l’amministratore, nel condominio) purché in possesso delle necessarie abilitazioni.**

ESEMPIO POSITIVO

REGIONE LOMBARDIA

D.g.r. 17 maggio 2006 - n. 8/2552, Allegato C): obbligatorietà di un “servizio di assistenza bagnanti”
“qualora il volume totale delle vasche sia superiore a 300 mc e/o la profondità sia superiore a 1,40 ml.”

IN MANCANZA INCERTEZZA

natura dell'accordo = atto politico ≠ norma giuridica
= nessun obbligo per le piscine in condominio ?



RESPONSABILITA' CIVILE

- art. 2050 Codice Civile - Responsabilità per l'esercizio di attività pericolose: si risponde del danno “**se non si prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitare il danno**”
- art. 2051 Codice Civile - Danno cagionato da cosa in custodia: si risponde del danno “**salvo che si provi il caso fortuito**” (ossia l'assenza di colpa e quindi, in pratica, di aver adottato tutte le misure idonee a evitare il danno)



RESPONSABILITA' PENALE

- art. 40 Codice Penale - Rapporto di causalità: “**non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire**” (es. morte, malattie) “**equivale a cagionarlo**”



Al Presidente del Consiglio dei Ministri

Vista la legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto il decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante «Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19», convertito, con modificazioni, dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, successivamente abrogato dal decreto-legge n. 19 del 2020 ad eccezione dell'art. 3, comma 6-bis, e dell'art. 4;

Visto il decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, recante «Misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19» e in particolare gli articoli 1 e 2, comma 1;

Visto il decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33, recante «Ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19»;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 26 aprile 2020, recante «Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 108 del 27 aprile 2020;

Vista la dichiarazione dell'Organizzazione mondiale della sanità del 30 gennaio 2020 con la quale l'epidemia da COVID-19 è stata valutata come un'emergenza di sanità pubblica di rilevanza internazionale;

Vista la successiva dichiarazione dell'Organizzazione mondiale della sanità dell'11 marzo 2020 con la quale l'epidemia da COVID-19 è stata valutata come «pandemia» in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti a livello globale;

Vista la delibera del Consiglio dei ministri del 31 gennaio 2020, con la quale è stato dichiarato, per sei mesi, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;

Considerati l'evolversi della situazione epidemiologica, il carattere particolarmente diffusivo dell'epidemia e l'incremento dei casi sul territorio nazionale;

Considerato, inoltre, che le dimensioni sovranazionali del fenomeno epidemico e l'interessamento di più ambiti sul territorio nazionale rendono necessarie misure volte a garantire uniformità nell'attuazione dei programmi di profilassi elaborati in sede internazionale ed europea;

Visti i verbali n. 64, 65, 66, 67, 68 e 69, di cui alle sedute del 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 11 maggio 2020 del comitato tecnico-scientifico di cui all'ordinanza del Capo del dipartimento della protezione civile 3 febbraio 2020, n. 630, e successive modificazioni e integrazioni;

LEGISLATORE NAZIONALE D.P.C.M. 17.5.20

> menziona le “*piscine*” all'art. 1, comma 1, punto f) con riferimento alla “*attività sportiva di base*” e alla “*attività motoria in genere*”

>> obbligo di distanziamento, divieto di assembramento e rispetto delle linee guida dell'Ufficio per lo Sport, sentita la FMSI, fatte salvi gli ulteriori indirizzi operativi di Regioni e Province autonome

>>> dubbia applicazione ai condomini (salvo considerarli tra le “*altre strutture ove si svolgono attività dirette al benessere dell'individuo attraverso l'esercizio fisico*”)

NUOVO CORONAVIRUS SARS-COV-2

/ LINEE DI INDIRIZZO
PER LA RIAPERTURA
DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE,
PRODUTTIVE E RICREATIVE /



REGIONE DEL VENETO

LEGISLATORE REGIONALE LINEE DI INDIRIZZO 17.5.20

> menziona le “piscine” a pagg. 33 e ss.

>> svariate prescrizioni (v. slides successive)

>>> non prevista applicazione ai condomini (“*si applicano alle piscine pubbliche, alle piscine finalizzate a gioco acquatico e ad uso collettivo inserite in strutture già adibite in via principale ad altre attività ricettive (es. pubblici esercizi, agrituristiche, camping, etc.). Sono escluse le piscine ad usi speciali di cura, di riabilitazione e termale, e quelle alimentate ad acqua di mare*”)

n.b.: “*per piscine ad uso collettivo inserite in strutture già adibite in via principale ad altre attività ricettive (es. pubblici esercizi, agrituristiche, camping, etc.) valgono le disposizioni del presente documento, **opportunamente vagliate e modulate** in relazione al contesto, alla tipologia di piscine, all’afflusso clienti, alle altre attività presenti etc...*”

REGOLE IN VENETO PER RIAPERTURA PISCINA IN ATTIVITA' RICETTIVE

distanziamento:

- aree spogliatoi e docce almeno 1 m.
- attrezzature sedie a sdraio, lettino almeno 1,5
- aree solarium e verdi almeno 7 mq.
- vasca almeno 7 mq.

n.b.: "il gestore pertanto è tenuto, in ragione delle aree a disposizione, a calcolare e a gestire le entrate dei frequentatori nell'impianto"

inoltre: "privilegiare l'accesso agli impianti tramite prenotazione e mantenere l'elenco delle presenze per un periodo di 14 giorni"

inoltre: "potrà essere rilevata la temperatura corporea, impedendo l'accesso in caso di temperatura > 37,5 °C"

REGOLE IN VENETO PER RIAPERTURA PISCINA IN ATTIVITA' RICETTIVE

igiene:

- acqua: limite del parametro cloro attivo libero in vasca compreso tra 1,0 - 1,5 mg/l; cloro combinato \pm 0,40 mg/l; pH 6.5 – 7.5

n.b.: "le frequenza dei controlli sul posto dei parametri di cui sopra è non meno (?!) di due ore"

- attrezzature (es. lettini, sedie a sdraio, ombrelloni etc): sanificazione ad ogni cambio di persona o nucleo familiare o, diversamente, ogni fine giornata

inoltre: "prima di entrare nell'acqua di vasca provvedere ad una accurata doccia saponata su tutto il corpo; è obbligatorio l'uso della cuffia; è vietato sputare, soffiarsi il naso, urinare in acqua; ai bambini molto piccoli far indossare i pannolini contenitivi"; "evitare l'uso promiscuo di oggetti e biancheria: l'utente dovrà accedere alla piscina munito di tutto l'occorrente"



AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

CHE FARE ?

PRIMA OPZIONE (SCONSIGLIATA)

NULLA DI DIVERSO DAGLI ANNI SCORSI

ARGOMENTI

- l'ACCORDO REGIONI PROVINCE AUTONOME 2004, in attesa di attuazione con una legge, non ha alcun valore: l'obbligatorietà di regola, ai fini dell'igiene, della sicurezza e della funzionalità delle piscine (anche di quelle facenti parte di condomini e destinate esclusivamente all'uso privato da parte degli aventi titolo e loro ospiti) del responsabile della piscina, dell'assistente bagnanti e dell'addetto agli impianti tecnologici, è rimasta indirizzo politico e non costituisce norma giuridica obbligatoria
- non ci sono prescrizione dello Stato (perchè il D.P.C.M. 17.5.20 non si applica alle piscine condominiali, e comunque obbliga direttamente i condomini, e neanche della Regione, perchè le LINEE GUIDA DELLE RIAPERTURE IN VENETO valgono sono per le piscine delle strutture ricettive

PRIMA OPZIONE (CONSIGLIATA)

LA PANDEMIA COVID 19, IMPREVEDIBILMENTE,
HA RESO LA PISCINA MOLTO PIU' PERICOLOSA

RISPETTO AGLI ANNI SCORSI: **CI SI DEVE PREOCCUPARE**

MOTIVI

- l'ACCORDO REGIONI PROVINCE AUTONOME 2004, in attesa di attuazione con una legge, ha comunque un valore: essendo disciplina ampiamente condivisa da esperti ed istituzioni, equivale a regole di prudenza e perizia per garantire la sicurezza (ed evitare quindi morte e malattie: come per l'annegamento, così per il contagio)

- le prescrizioni dello Stato (D.P.C.M. 17.5.20) e della Regione (LINEE GUIDA DELLE RIAPERTURE IN VENETO) possono essere ritenute applicabili, in quanto compatibili, secondo ragionevolezza (*opportunamente vagliate e modulate*), in via di interpretazione estensiva o analogica

> spetta al Condominio tramite l'Amministratore porre in atto quanto necessario a seguito di una professionale VALUTAZIONE RISCHI, quindi con autorizzazione alla SPESA STRAORDINARIA a ciò occorrente

>>> in difetto la piscina non si può aprire, e/o si deve chiudere

1) primo step:

commissionare a professionista in sicurezza
ANALISI E DOCUMENTO DI VALUTAZIONE RISCHI

* * *

2) secondo step:

richiedere a impresa specializzata
PREVENTIVO SPESA PER OPERE E SERVIZI
(fare molta attenzione all'appalto !)

* * *

3) terzo step:

inviare INFORMATIVA e (/o) convocare ASSEMBLEA
per l'autorizzazione alla spesa straordinaria occorrente
per tenere aperta in sicurezza la piscina
(dipende anche dalla entità della spesa)



Avv. Alvise Cecchinato

CS Centro Studio Veneto ANACI

www.cecchinatoggeremiaavvocati.com