

LE PISCINE

CONDOMINIALI

di Rosario Dolce

LEGGI, PRATICA, BUON SENSO

LE GUIDE

IL SOLE 24 ORE

Quotidiano Condominio

Sommario

Piscina: parte comune ?	4
Piscina pubblica e privata	5
I riferimenti normativi e le indicazioni istituzionali	5
Assemblea e fondo spese	6
Assunzione personale dipendente	8
Lavoratori autonomi e appalto del servizio	9
Dispositivi di protezione individuale	10
Il registro anagrafe sicurezza	10
Informativa preliminare e controllo della temperatura	11
Segnaletica e personale stagionale	12
Divieti e interdizione all'uso	12
L'analisi del rischio e la contestualizzazione	13
Dispenser con soluzioni idroalcoliche	14
Il distanziamento sociale all'esterno della piscina	14
Il distanziamento sociale in vasca	14
Il distanziamento sociale negli spogliatoi	14
L'uso delle attrezzature e le distanze	15
La pulizia e la disinfezione	15
Informative "stringenti" e controlli sull'acqua	16
Le analisi di laboratorio	16
La densità di cloro (da verificare ogni due ore)	17

*Le linee guida, redatte secondo le previsioni
di cui all'allegato 17 del D.L. 33 del 22 maggio 2020*

Piscina: parte comune ?

Premesso che l'articolo 1117 c.c. non riporta la piscina tra le parti comuni dell'edificio, la sua natura condominiale dovrebbe rinvenirsi *dall'esame del titolo di acquisto* del singolo appartamento o dal regolamento di condominio, redatto ai sensi dell'art. 1138 Codice civile, che la contempra, ne regoli l'esercizio, ne disciplini il riparto delle spese.

Va anche precisato che allorquando la piscina risulti "bene condominiale" l'amministratore, per fare eseguire ai dipendenti o agli incaricati le attività di manutenzione, deve osservare le norme di sicurezza del lavoro previste dal Dlgs 81/2008 (sulla posizione dell'amministratore, cfr Corte di Cassazione 39252/2019).

Il Ministero del lavoro e della previdenza sociale ha già chiarito, successivamente all'emanazione del D.Lgs. 626/1994, con la circolare 5 marzo 1997, n. 28, che il datore di lavoro nei condomini, ai fini dell'applicazione degli obblighi attualmente previsti nell'art. 3, comma 9, del D.Lgs. 81/2008, va individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro tempore.

Piscine pubbliche, private e condominiali

Si definisce piscina un complesso attrezzato per la balneazione che comporti la presenza di uno o più bacini artificiali utilizzati per attività ricreative, formative, sportive e terapeutiche esercitate nell'acqua contenuta nei bacini stessi.

Le piscine sono classificate in base ai seguenti criteri: caratteristiche strutturali ed ambientali, tipo di utilizzazione, destinazione.

In base alla loro destinazione, in particolare, le piscine si distinguono in piscine di uso pubblico e piscine di uso privato.

In base alla destinazione le piscine si distinguono, a loro volta, in: a) piscine di proprietà pubblica o privata, destinate all'utenza pubblica b) piscine destinate esclusivamente agli abitanti di un condominio e ai loro ospiti c) piscine ad usi speciali collocate in strutture di cura, riabilitazione, termali (si cfr, Legge 24 ottobre 2000 n 323 "Riordino del settore termale" G U 8 novembre 2000 n. 261)

Le caratteristiche strutturali e gestionali degli impianti condominiali sono fissate dalla Regione di riferimento, mentre i requisiti igienico-ambientali soddisfano quelli dell'Accordo Stato-Regioni sugli "aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio" del 16 gennaio 2003.

I riferimenti normativi e le indicazioni istituzionali

Ciò premesso, allo stato, in piena emergenza coronavirus, per la disciplina delle piscine occorre fare riferimento al Decreto-Legge 16 maggio 2020, n. 33 (G.U. n. 125 del 16 maggio 2020) *“Ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19”*, al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 17 maggio 2020 e all'allegato 17 del medesimo Decreto *“Linee guida per la riapertura delle attività economiche e produttive della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome del 16 maggio 2020”*.

Le indicazioni offerte, al riguardo, 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.).

Si ritiene però che tali disposizioni possano essere estese anche alle piscine condominiali, laddove preesistenti, opportunamente vagliate e modulate in relazione al contesto, alla tipologia, all'afflusso degli utenti (specie se consentito l'accesso a terzi), alle altre attività presenti e via discorrendo.

Nel più ci sta il meno. Per cui, pur senza spirito di esaustività, si redige la presente guida prendendo come punto di riferimento la normativa dettata in termini più rigidi, a fronte della tutela del bene fondamentale della *“Salute”* che deve essere garantita anche e soprattutto nelle piscine private di natura condominiale.

Va precisato, altresì, che sono escluse da novero dei destinatari le piscine ad usi speciali di cura, di riabilitazione e termale, e quelle alimentate ad acqua di mare.

Assemblea e fondo spese

A seconda dei casi, risulta occorrente e necessario assumere per il condominio del personale stagionale per garantire l'apertura dell'impianto, ovvero il rispetto delle indicazioni contenute nei protocolli tecnici e sanitari del caso.

A tal proposito, pare utile rammentare che la competenza a provvedere è dell'assemblea dei condòmini, ove potrà celebrarsi, stante il periodo contingente in esame.

La mancata costituzione dell'assemblea dei condòmini per costituire il fondo spese occorrente all'apertura dell'impianto potrebbe, pertanto, ritenersi ostativa all'esercizio dell'attività in considerazione, ove non si disponga già di risorse economiche predefinite.

Il ricorso alle assemblee telematiche, anche qui, pare discrezionale per potersi provvedere al riguardo, specie se previsto in apposito regolamento. Ipotesi non improbabile considerato che le piscine condominiali si trovano, in genere, allocate nei complessi residenziali estivi, in regioni con vocazione turistica stagionale, e constano di "aventi diritto" residenti in diverse parti del Paese, se non all'estero.

Assunzione personale dipendente

L'assunzione di personale a servizio del condominio dovrà, poi, contenere tutti i principi di legge a carattere giuslavoristico e quindi deve avvenire con la stipula di un contratto individuale di lavoro in forma scritta, come da CCNL di riferimento.

Tale contratto dovrà essere stipulato appunto tra amministratore del condominio - provvisto di potere delegato dall'assemblea - e il dipendente, in duplice copia, avendo riguardo a tutti i contenuti formali dello stesso contratto (inizio del rapporto di lavoro, durata, prova, orario, retribuzione, prova sulle abilità e specializzazione dei bagnini, ecc.). alla base ovviamente vi è un chiaro rapporto fiduciario.

Nello specifico, quanto al cosiddetto "bagnino", il lavoratore con adeguato profilo professionale, dovrà essere munito dell'apposito patentino, dovrà assicurare la propria presenza al bordo della piscina per tutto il tempo in cui la stessa è oggetto di frequentazione da parte dei condomini e/o degli inquilini e/o di loro eventuali ospiti e dovrà aver cura di tutte le attrezzature pertinenti la piscina, con particolare riguardo a quelle destinate agli interventi di salvamento.

Lavoratori autonomi e appalto del servizio

Ai sensi dell'art. 3, comma 9, del D.Lgs. 81/2008, nel condominio i soggetti passivi di tutela sono i lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei dipendenti dei proprietari di fabbricati.

Tale locuzione va intesa, come specificato dalla circolare 5 marzo 1998, n. 30, con riferimento, oltre che ai portieri, anche a tutti i lavoratori subordinati che prestino la loro attività nell'ambito di un condominio, purché con mansioni affini a quelle dei portieri.

Da questi vanno esclusi, ovviamente, quanti prestino la loro attività con contratto di lavoro autonomo.

Si segnala che l'individuazione del campo di applicazione delle disposizioni in parola andrà effettuata alla luce della definizione di "lavoratore" data dall'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 81/2008.

Altra ipotesi percorribile, più che astrattamente, è quella che consente al condominio di poter appaltare a soggetti esterni, abilitati al riguardo, lo svolgimento e la cura di tutte le attività propedeutiche e necessarie per consentire l'apertura dell'impianto in considerazione, se non la gestione del medesimo, nel rispetto della normativa previgente.

Anche qui, occorrerà prestare massima attenzione e diligenza nella scelta del soggetto a cui demandate l'appalto e vigilare che l'attività da esso svolta avvenga nel rispetto delle regole prefissate in sede di disciplinare.

Dispositivi di protezione individuale

Il personale impiegato in piscina dovrà essere dotato dei cosiddetti DPI.

In conformità a quanto già originariamente previsto dal D.Lgs. 626/1994, l'art. 74 del D.Lgs. 81/2008 si intende per dispositivo di protezione individuale qualsiasi attrezzatura destinata a essere indossata e tenuta dal lavoratore allo scopo di proteggerlo contro uno o più rischi suscettibili di minacciare la sicurezza o la salute durante il lavoro, nonché ogni complemento o accessorio destinato a tale scopo.

La scelta dei DPI non deve essere casuale: l'amministratore di condominio deve individuare "il meglio" in commercio in relazione allo specifico rischio da evitare o ridurre.

In proposito, l'art. 2087 cod. civ. dispone l'obbligo di adottare tutte le misure che, secondo l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare l'integrità fisica del lavoratore; gli stessi concetti sono ripresi anche dall'art. 15 del D.Lgs. 81/2008 quando evidenzia la necessità di aggiornamento della scelta delle misure di prevenzione (e quindi anche dei DPI) in relazione all'evoluzione delle conoscenze tecniche.

Il registro anagrafe sicurezza

L'amministratore, quale responsabile della gestione della struttura, nel caso in cui nella stessa sia consentita l'accesso di ospiti esterni, si ritiene

che dovrà consentirne l'ingresso tramite prenotazione e mantenere l'elenco delle presenze per un periodo di almeno 14 giorni.

Lo svolgimento delle incombenze di segreteria potrà essere rimesso allo stesso personale che presta l'attività lavorativa in favore del condominio.

Inoltre, tutte le misure dovranno essere integrate nel documento di autocontrollo in un apposito allegato aggiuntivo dedicato al contrasto dell'infezione da SARS-CoV-2, che, nel condominio degli edifici, dovrà essere, a sua volta, riportato nel Registro Anagrafe Sicurezza (RAS), a cura dello stesso amministratore condominiale.

Informativa preliminare e controllo della temperatura

L'informativa sull'utilizzo dello spazio comune – da inserire nel regolamento e nel predetto Registro anagrafe Sicurezza – assume un ruolo fondamentale, per garantire l'adozione di tutte le misure occorrenti per consentire l'utilizzo della piscina.

A tal proposito, è stato previsto che il gestore dell'impianto, ovvero il responsabile del medesimo sia tenuto predisporre una adeguata *informazione* sulle misure di prevenzione.

I condòmini frequentatori devono rispettare rigorosamente le indicazioni impartite dagli assistenti ai bagnanti (ove presenti), a partire dalla possibile previsione di essere sottoposti, prima dell'accesso, allo screening per rilevare la *temperatura* corporea, previo divieto d'accesso in caso di temperatura maggiore a 37,5 °C .

Segnaletica e personale stagionale

Il gestore dovrà prevedere opportuna segnaletica, incentivando la divulgazione dei messaggi attraverso adeguati cartelloni, per facilitare la gestione dei flussi e la sensibilizzazione riguardo i comportamenti, mediante adeguata segnaletica.

Visto gli ingenti compiti da svolgere nella struttura, si ritiene possibile l'apertura della struttura in condominio, laddove aperta ad ospiti esterni, in presenza di apposito personale addetto alle verifiche e ai controlli del caso.

Nel caso contrario, l'amministratore potrà, anzi dovrà rifiutarsi di provvedere, non sussistendo le condizioni normative per consentirne l'apertura e garantire la tutela del diritto alla salute dei fruitori.

Divieti e interdizione all'uso

Le linee guida vietano lo svolgimento di manifestazioni, eventi, feste e intrattenimenti da tenersi sul luogo in cui sorge la piscina, al fine di evitare assembramenti spontanei. Inoltre, è necessario prevedere percorsi divisi per l'ingresso e l'uscita.

Le piscine finalizzate a gioco acquatico in virtù della necessità di contrastare la diffusione del virus, dovranno essere convertite in vasche per la balneazione. Qualora il gestore sia in grado di assicurare i requisiti nei termini e nei modi del presente documento, attenzionando il distanziamento sociale, l'indicatore di affollamento in vasca, i limiti dei

parametri nell'acqua, sono consentite le vasche torrente, toboga, scivoli morbidi.

Le vasche che non consentono il rispetto delle indicazioni riportate all'interno del documento in esame, per inefficacia dei trattamenti (es, piscine gonfiabili), mantenimento del disinfettante cloro attivo libero, o le distanze devono essere interdette all'uso.

L'analisi del rischio e la contestualizzazione

Prima ancora dell'apertura della piscina è necessario redigere una sorte di documento di analisi del rischio, da sottoporre a ciascun condòmino e/o frequentatore della piscina.

Il gestore è, infatti, tenuto, in ragione delle aree a disposizioni, a calcolare e a gestire le entrate dei frequentatori nell'impianto.

Risulta imperativo per la legge *dissuadere eventuali condizioni di aggregazioni* e regolamentare i flussi degli spazi di attesa e nelle varie aree per favorire il rispetto del distanziamento sociale di almeno 1 metro.

Detto ultimo aspetto afferisce, tuttavia, la responsabilità individuale di ciascun soggetto.

Al gestore della piscina spetta però il dovere di prevedere e imporre la misura di sicurezza a tutti i frequentatori dell'impianto.

Dispenser con soluzioni idroalcoliche

L'impianto e la struttura dovranno essere provvisti di *dispenser con soluzioni idroalcoliche* per l'igiene delle mani dei frequentatori/clienti/ospiti in punti ben visibili all'entrata, prevedendo l'obbligo di frizionarsi le mani già in entrata.

La presenza dei dispenser dovrà essere garantita in tutte le aree di frequente transito, nell'area solarium o in aree strategiche in modo da favorire da parte dei frequentatori l'igiene delle mani.

Il distanziamento sociale all'esterno della piscina

La densità di affollamento nelle aree solarium e verdi è stata calcolata con un indice di *non meno di 7 mq di superficie di calpestio a persona*.

Il distanziamento sociale in vasca

La densità di affollamento in vasca è calcolata con un indice di 7 mq di superficie di acqua a persona.

Il distanziamento sociale negli spogliatoi

L'amministrazione dell'impianto è tenuta, inoltre, ad organizzare gli spazi e le attività nelle aree spogliatoi e docce in modo da assicurare le

distanze di almeno 1 metro (ad esempio prevedere postazioni d'uso alternate o separate da apposite barriere).

L'uso delle attrezzature e le distanze

Anche l'utilizzo delle attrezzature (sedie a sdraio, lettino) deve essere disciplinato attraverso percorsi dedicati in modo da garantire il distanziamento sociale di almeno 1,5 m tra persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare o conviventi.

La pulizia e la disinfezione

Deve essere previsto, inoltre, la frequente *pulizia e disinfezione* delle aree comuni, degli spogliatoi, delle cabine, delle docce, dei servizi igienici, delle cabine e delle stesse attrezzature (sdraio, sedie, lettini, incluse attrezzature galleggianti, natanti etc.).

In particolare, le linee guida prevedono specificatamente che le attrezzature come ad es. lettini, sedie a sdraio, ombrelloni etc. vadano disinfettati ad ogni cambio di persona o nucleo familiare. Diversamente la disinfezione deve essere garantita ad ogni fine giornata.

Deve essere, infine, espressamente vietato l'uso promiscuo di oggetti e biancheria.

Informative “stringenti” e controlli sull’acqua

Nel novero dei dati da registrare e controllare frequentemente, con cadenza giornaliera, se non ad horas, vi sono le verifiche sulla densità di cloro presente nell’acqua della piscina, da riportare parimenti nell’allegato tecnico da custodire all’interno del registro anagrafe sicurezza.

Sono da rammentare, inoltre, nell’informativa da dispensare ai frequentatori, le consuete norme di sicurezza igienica in acqua di piscina.

In tal caso, si tratta di specificare per punti gli accorgimenti da tenere. Ad esempio: (I) prima di entrare nell’acqua di vasca provvedere ad una accurata doccia saponata su tutto il corpo; (II) è obbligatorio l’uso della cuffia; (III) è vietato sputare, soffiarsi il naso, urinare in acqua; ai bambini molto piccoli far indossare i pannolini contenitivi.

Le analisi di laboratorio

Prima dell’apertura della vasca dovrà essere confermata l’idoneità dell’acqua alla balneazione a seguito dell’effettuazione delle *analisi di tipo chimico e microbiologico* dei parametri di cui alla tabella A dell’allegato 1 all’Accordo Stato Regioni e PP.AA. 16.01.2003, effettuate da apposito laboratorio.

Le analisi di laboratorio dovranno essere ripetute durante tutta l’apertura della piscina al pubblico a cadenza mensile, salvo necessità sopraggiunte, anche a seguito di eventi occorsi in piscina, che possono prevedere una frequenza più ravvicinata.

La densità di cloro (da verificare ogni due ore)

In particolare, al fine di assicurare un livello di protezione dall'infezione assicurare l'efficacia della filiera dei trattamenti dell'acqua e il limite del *parametro cloro attivo libero in vasca compreso tra 1,0 - 1,5 mg/l; cloro combinato $\leq 0,40$ mg/l; pH 6.5 – 7.5*. Si fa presente che detti limiti devono rigorosamente essere assicurati in presenza di bagnanti. La frequenza dei controlli sul posto dei parametri di cui sopra è non meno di due ore. Dovranno tempestivamente essere adottate tutte le misure di correzione in caso di non conformità, come pure nell'approssimarsi del valore al limite tabellare.