

Dal 15 maggio piscine aperte nei condomini ma con il bagnino

Regole anti Covid

L'assistenza è obbligatoria per controllare il contagio, in base al Rapporto Iss

L'amministratore è il responsabile principale dell'osservanza delle norme

Giulio Benedetti

Il decreto 52/2021 si muove in un delicato equilibrio tra le esigenze di tutela sanitaria della pubblica incolumità e quelle di ripresa economica. Per il condominio e in particolare per le piscine condominiali (se ne è parlato al webinar di Anaci Brescia del 26 aprile) rilevano le disposizioni (articoli 6 e 7) le quali affermano che, in conformità a protocolli e alle linee guida adottati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento dello sport, sentita la Federazione medico sportiva italiana (Fmsi), sulla base dei criteri definiti dal Comitato tecnico - scientifico:

- dal 15 maggio 2021, in zona gialla, sono consentite le attività di piscine all'aperto;
- dal 1° giugno 2021, in zona gialla sono consentite le attività di palestre;
- dal 26 aprile 2021, in zona gialla, è consentito lo svolgimento all'aperto di qualsiasi attività sportiva anche di squadra e di contatto. È interdetto l'uso di spogliatoio, se non diversamente stabilito dalle linee guida sopra citate;
- dal 1° luglio 2021, in zona gialla, so-

no consentiti i convegni e i congressi, nel rispetto dei protocolli e delle linee guida adottati ai sensi dell'articolo 1, comma 14, del d.l. n. 33/2020;

- il coprifuoco, dalle ore 22 alle ore 5, è prorogato al 31 luglio 2021.

Parti comuni

L'articolo 1117 del Codice civile non elenca espressamente la piscina tra le parti comuni dell'edificio e la sua condominialità può essere ricavata dall'uso che ne fanno i condòmini.

In particolare il carattere condominiale di tale bene deve essere rinvenuto dall'esame del titolo di acquisto del singolo appartamento, da altro titolo, o dal regolamento di condominio, redatto ai sensi dell'articolo 1138 del Codice civile, che la contempra, ne regoli l'esercizio, ne disciplini il riparto delle spese.

La Corte di Cassazione (sentenza 25841/2019) ha riconosciuto il carattere condominiale di una piscina in quanto una sentenza definitiva del tribunale aveva riconosciuto il suo diritto di uso da parte dei condòmini.

Il rapporto Iss

Il Rapporto Iss Covid - 19 n.37/2020 si applica alle piscine private condominiali per quanto riguarda l'analisi del rischio di contagio e per l'annegamento e prevede il loro esercizio con la presenza necessaria di un assistente bagnino dotato del brevetto per il salvamento delle persone. Tale soggetto non solo vigila sul rispetto, da parte dei frequentatori, delle distanze e delle norme igieniche anti covid -19, ma anche sull'incolumità dei bagnanti. Il rapporto ISS Covid -19 prevede che l'assistente bagnante deve essere messo nelle condizioni di

CASSAZIONE

Può essere comune il tetto della villetta

Nel condominio orizzontale è più difficile individuare le «parti comuni» di cui all'articolo 1117 del Codice civile. La Cassazione (con ordinanza 10370/2021) ha spiegato che, per dimostrare che una parte che si presume privata (come il tetto di una villetta all'interno di un condominio orizzontale) sia invece comune, va data una prova "pesante". Per la Cassazione «La comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c. (quale, nella specie, un tetto avente funzione di copertura di una sola delle unità immobiliari comprese in un condominio orizzontale), può essere attribuita a tutti i condòmini quale effetto dell'acquisto individuale operato con i rispettivi atti di una quota di tale bene, oppure in forza di un contratto costitutivo di comunione, ai sensi degli artt. 1350 n. 3 e 2643 n. 3, c.c., recante l'inequivoca manifestazione del consenso unanime dei condòmini (...)» alla nuova situazione di contitolarietà degli immobili individuati nella loro consistenza (...).

—Rosario Dolce

vigilare sulla balneazione, sulla temperatura corporea dei frequentatori, di vigilare e di segnalare il rispetto delle norme sul numero massimo dei bagnanti in acqua e sulla distanza minima interpersonale tra gli stessi.

Le regole lombarde

L'ordinanza della Regione Lombardia n. 555/2020 consente l'apertura delle piscine a condizione del rispetto della predetta normativa di emergenza e con la sorveglianza di personale qualificato che informi i frequentatori delle misure igieniche e che vigili sulla loro concreta adozione.

Le linee di indirizzo della conferenza delle regioni e delle province autonome sul Covid-19 richiamano le stesse cautele per lo svolgimento delle attività turistiche negli stabilimenti balneari e nelle spiagge.

Bagnino obbligatorio

L'articolo 1, comma 4, del Dl 33/2020, permette lo svolgimento di tutte le attività ma solo nel rispetto dei contenuti di protocolli o di linee guida idonei a prevenire o ridurre il rischio di contagio nel settore di riferimento o in ambiti analoghi, adottati dalle Regioni o dalla Conferenza delle Regioni e delle province autonome nel rispetto dei principi contenuti nei protocolli o nelle linee guida nazionali.

Pertanto, in mancanza di un bagnino abilitato che compia detta attività di vigilanza di salvamento e di sorveglianza igienico sanitaria anti Covid - 19 dei bagnanti, l'amministratore condominiale non può tenere aperta la piscina condominiale.