

RIPARTO DELLE SPESE IN CASO DI LOCAZIONE

Le spese concernenti una piscina destinata al servizio di un appartamento dato in locazione sono da ripartirsi secondo quanto disposto dall'articolo 9 della legge n. 392 del 1978: sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative alla fornitura dei servizi condominiali (pulizia della stessa, fornitura dell'acqua, manutenzione ordinaria ecc.). Inoltre spettano sempre al conduttore - secondo la Tabella di ripartizione degli oneri accessori concordata da Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat - le spese per gli addetti ad un impianto sportivo. Spettano invece al proprietario gli oneri relativi ad "interventi di straordinaria manutenzione".

PISCINE E DIRITTO DI USUFRUTTO

All'usufruttuario di un immobile con piscina competono tutte le spese relative all'ordinaria manutenzione della stessa, mentre sono a carico del nudo proprietario gli oneri derivanti dalla manutenzione straordinaria. Per evitare problemi nell'ambito della ripartizione delle somme a carico del nudo proprietario e dell'usufruttuario, è bene che la delibera con cui l'assemblea condominiale approva il preventivo o il rendiconto delle spese distingua analiticamente quelle occorrenti per l'uso delle cose comuni e quelle concernenti la conservazione delle parti comuni.

DIRITTO DI OSPITALITA'

Il diritto di invitare ospiti nella piscina condominiale costituisce un modo come un altro per godere del bene comune. Va quindi rapportato alle caratteristiche dell'impianto e al tipo di condominio in cui è inserito.

Salute in piscina

Piscine, fontane, specchi d'acqua naturali e artificiali, nei quali frequentemente ci si bagna durante i giorni estivi, possono nascondere alcuni ospiti indesiderati: batteri, virus e parassiti. Il metodo più comune di prevenzione e disinfezione, il trattamento delle acque con cloro, non elimina del tutto il problema. Ci sono infatti alcuni agenti patogeni che resistono al cloro per ore o addirittura giorni.

In generale, la contaminazione dei bacini acquiferi naturali può avvenire per sversamenti di varia origine, dagli scarichi fognari a quelli industriali non trattati. Nel caso delle piscine, invece, la fonte di contaminazione più comune sono gli utenti, quando entrano in acqua anche se affetti da patologie diffuse come la diarrea, infezioni respiratorie e cutanee. L'ingestione involontaria di acqua contenente contaminanti fecali o di altra natura è infatti la causa principale delle infezioni registrate tra gli utenti delle piscine.

I patogeni più comuni

Le infezioni associate al bagno in piscina possono essere di due tipi: enteriche, dovute all'ingestione di acqua infetta, e per contatto, dovute all'esposizione di pelle e mucose ai parassiti che si possono

trovare anche sulla superficie dell'acqua, agglomerati in sospensione.

Tra le infezioni enteriche, la diarrea è una delle più diffuse e può essere sintomo dell'azione di diversi agenti patogeni, batteri, protozoi e virus. Tra i protozoi, va segnalata la presenza di *Cryptosporidium parvum* e di [Giardia lamblia](#). La criptosporidiosi colpisce i rivestimenti epiteliali del tratto gastro-intestinale, dei condotti biliari e del tratto respiratorio. Il sintomo principale dell'infezione è un attacco dissenterico, che nei bambini può essere associato anche ad anoressia e vomito. Meno frequentemente si manifestano febbre e malesseri generali, e in molti casi le infezioni sono del tutto asintomatiche. *Giardia* colpisce l'intestino tenue superiore, soprattutto nei bambini. Sebbene spesso la malattia sia asintomatica si può associare a una varietà di sintomi intestinali come diarrea cronica, crampi addominali, gonfiori, affaticamento e perdita di peso. La criptosporidiosi e l'enterite da *Giardia* sono tra le malattie più comuni trasmesse dall'acqua e quindi legate alla balneazione. Effetti simili, e quindi attacchi dissenterici, possono però essere originati anche dai batteri *Escherichia coli*, *Shigella* e da alcuni virus, come i [norovirus](#) e il virus dell'[epatite A](#).

Le infezioni, oltre che per ingestione, possono essere trasmesse anche per contatto con le acque dove sono presenti diverse sospensioni di secrezioni nasali e orofaringee, così come squame della pelle e capelli. Tra i virus sono stati identificati nelle acque gli Adenovirus associati a congiuntiviti e faringiti, i Molluscipoxvirus e lo Human papilloma virus (Hpv), agenti rispettivamente del mollusco contagioso e delle verruche plantari. Agenti batterici di infezioni cutanee e mucose sono *Pseudomonas* e *Staphylococcus*, che causano follicoliti, congiuntiviti, irritazioni cutanee e delle prime vie respiratorie. Nelle superfici attorno alle vasche si annidano invece *Mycobacterium* e diversi funghi e lieviti. Negli impianti, soprattutto nelle zone docce e spogliatoi, può diffondersi grazie all'aerosolizzazione, la [legionella](#).

Infine, anche l'uso di disinfettanti può essere causa di problemi. Quelli a base di cloro, infatti, possono formare composti volatili che vengono inalati dai nuotatori, soprattutto negli impianti coperti e richiedono quindi un accurato monitoraggio delle quantità distribuite.

Prevenzione e comportamenti corretti per gli utenti

Solo un uso corretto della piscina da parte degli utenti può prevenire la diffusione delle infezioni legate all'acqua. In particolare, gli utenti non devono fare il bagno se affetti da diarrea e devono evitare in ogni modo di diffondere materiali fecali nell'acqua. I genitori di bambini piccoli, ancora in età da pannolino, devono quindi avere cura di cambiarli con frequenza, e di lavarli, lontano dalla vasca, ogni volta prima di farli rientrare in acqua. Similmente, l'uso della cuffia, la doccia, il passaggio nelle vasche con disinfettante per i piedi e il lavaggio delle mani dopo ogni utilizzo dei servizi igienici, sono pratiche molto importanti per ridurre la diffusione di parassiti della pelle e di residui cutanei e capelli che possono fornire substrato di crescita e di agglomerazione dei parassiti in acqua. Infine, è bene evitare di ingerire l'acqua della piscina.

Prevenzione per gli operatori delle piscine

Il trattamento con cloro (1ppm, pH 7.5, 25°C) è l'unico che può garantire un buon livello di igiene dell'acqua della piscina. I tempi di inattivazione dei parassiti in acque additivate di cloro variano (E. coli 0157:H7 richiede meno di un minuto, il virus dell'epatite A circa 16 minuti, *Giardia* ne richiede 45 e *Cryptosporidium* dai 6 ai 7 giorni) ed è quindi importante monitorare costantemente la qualità dell'acqua, ma anche la temperatura e le quantità di cloro.

Gli operatori devono controllare che il comportamento degli utenti sia adeguato per limitare la diffusione dei parassiti e devono monitorare costantemente le acque. I Cdc americani hanno messo a punto una serie di misure nel caso in cui nelle piscine si rilevi la presenza di feci e di altri liquidi corporei. In generale, in questi casi, dopo aver allontanato tutti i bagnanti è necessario

decontaminare la piscina e i filtri utilizzando quantità più alte di cloro, fino a 2ppm ed evitando l'utilizzo della piscina per almeno 30 minuti. Nel caso in cui la piscina sia stata contaminata da un individuo affetto da diarrea, la quantità di cloro raccomandata è molto più elevata, fino a circa 20ppm, con tempi di chiusura dell'impianto per la disinfezione di almeno otto ore.

In Italia, dopo l'approvazione dell'accordo Stato-Regioni e Province autonome del 16 gennaio 2003, è stata emanata nel giugno 2004 una [disciplina interregionale delle piscine](#), cui devono fare seguito appositi piani regionali con leggi e norme attuative.

Costruzione di piscine e titolo edilizio necessario Dall'orientamento giurisprudenziale all'esame della vigente normativa

[Dott. Giuseppe Mommo](#)

La questione relativa al titolo edilizio necessario per la costruzione di piscine è stata oggetto di dubbi e ha dato luogo in giurisprudenza ad un cospicuo contenzioso di merito ed a qualche decisione di legittimità.

La mancanza di una specifica individuazione del manufatto "piscina" nella normativa edilizia primaria (statale), ha dato luogo ad una situazione di incertezza giuridica. A proposito di incertezza basti dire che ancora in questo periodo, con il condono edilizio in atto che obbliga chi ha eseguito piscine "senza titolo" a dover prendere una decisione, ci sono ditte che prospettano la possibilità di realizzare piscine senza alcuna concessione edilizia o permesso comunale.

Può essere quindi utile, per diversi motivi, analizzare la situazione partendo da una verifica circa l'orientamento giurisprudenziale sulla specifica questione del titolo edilizio necessario per la costruzione di piscine.

Le decisioni dei giudici di legittimità, intervenute nel recente passato, non possono non costituire il quadro interpretativo di riferimento della vigente normativa, non tanto in merito alla necessità di un titolo (esclusa soltanto da alcuni costruttori), quanto alla dibattuta questione relativa al tipo di provvedimento comunale (autorizzazione, denuncia, permesso) che abilita alla costruzione di tali manufatti.

Occorre in primo luogo precisare che la realizzazione di una piscina interrata (a parte la ingannevole pubblicità dei venditori) si inserisce in un contesto giurisprudenziale costante e consolidato secondo cui "sono lavori di costruzione edilizia per i quali occorre la concessione non soltanto quelli di realizzazione di manufatti che si elevano al di sopra del suolo ma anche quelli in tutto o in parte interrati che comunque trasformano durevolmente l'area impegnata" (vedi Cass., Sez. III 25 novembre 1997, n. 10709; 1 giugno 1994, n. 6367; 11 luglio 1983, n. 9377; 22 giugno 1983, n. 9069; 3 giugno 1980, n. 10211).

Con riferimento specifico alla realizzazione di piscine i giudici della Cassazione Penale hanno recentemente stabilito: "Costituiscono lavori di costruzione edilizia per i quali occorre la concessione non soltanto quelli di realizzazione di manufatti che si elevano al di sopra del suolo, ma anche quelli in tutto o in parte interrati e che

comunque trasformino durevolmente l'area impegnata dai lavori stessi. (Fattispecie relativa alla realizzazione di una piscina)" (Cassazione Penale Sez. III, 29 novembre 2000, n. 12288).

Ancora in un passato più prossimo la stessa Cassazione ha confermato che "costituiscono lavori edilizi necessitanti il preventivo rilascio della concessione (ora sostituita dal permesso di costruire a seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) non soltanto quelli per la realizzazione di manufatti che si elevano al di sopra del suolo, ma anche quelli in tutto o in parte interrati e che trasformano in modo durevole l'area impegnata dai lavori stessi. (Fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto necessaria la preventiva concessione per la realizzazione di una piscina)". (Cassazione Penale Sez. III, sent. n. 26197 del 18-06-2003).

Sulla stessa linea la giurisprudenza del Consiglio di Stato: "La costruzione, ancorché interrata, di una piscina costituisce costruzione edilizia soggetta a concessione edilizia". (CSTA - C. Stato, sez. II, 02-05-1990, 1092/89/1990)

Stante la situazione prospettata, nessun dubbio dovrebbe sussistere in merito alla necessità del "permesso di costruire" (prima concessione edilizia) per la realizzazione di una piscina a qualsiasi uso adibita in base alla normativa statale, fatte ovviamente salve situazioni particolari per specifiche previsioni della normativa regionale e degli strumenti urbanistici comunali.

Guardando al passato si può dire che, nel caso in cui sulla questione sia insorta controversia, la giurisprudenza non ha fatto sconti alle piscine private, per le quali l'obbligo di richiedere il titolo "concessione", si è ritenuto (nella prassi corrente) che potesse essere sostituito dalla "autorizzazione gratuita", in quanto considerate pertinenze di abitazioni.

I giudici, infatti, come sarà meglio precisato in seguito, interpretando le norme di favore fatte valere dagli esecutori abusivi, hanno ritenuto necessaria la concessione anche per le piscine private, non soltanto per quelle d'uso comune la cui collocazione avesse riguardato, ad esempio, un centro sportivo frequentato dai soci, oppure l'impianto avesse avuto una destinazione d'uso pubblico e commerciale.

A proposito della realizzazione di piscine nei centri sportivi, l'indagine giurisprudenziale evidenzia che si è cercato in qualche caso di ricondurla alla categoria degli interventi di "destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie" per i quali l'articolo 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 prevede la facoltà di esecuzione previa mera denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

La Cassazione ha tuttavia escluso l'applicabilità di tale norma stabilendo che una piscina "non può essere eseguita mediante la mera destinazione di un'area all'attività sportiva del nuoto, ma comporta necessariamente l'esecuzione di lavori di scavo, rivestimento ed installazione di impianti tecnologici" (vedi Cass., Sez. III 22 ottobre 1999, n. 12104).

Per quanto riguarda le piscine private, di cui sopra si è fatto cenno, considerate comunemente "pertinenze" di abitazioni, si è ritenuto in molti casi di poter fare riferimento al titolo edilizio "autorizzazione gratuita" (c.d. autorizzazione legittimante) perché, com'è noto, l'articolo 7 del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982 n. 94, aveva introdotto un regime di autorizzazione gratuita (escludendo quindi la necessità della concessione edilizia e la connessa sanzione penale in caso di inottemperanza) per le "opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti", purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte a vincoli paesaggistici o storico-artistici.

Si è ritenuto, quindi, che la suddetta autorizzazione gratuita potesse legittimare le piscine private al servizio di ville ed abitazioni almeno fino a quando anche il Consiglio di Stato ha posto un serio ostacolo (sicuramente ignorato nella prassi o in vario modo aggirato!) stabilendo: "Le piscine non possono essere comprese fra le pertinenze che beneficiano dell'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 l. 5 agosto 1978 n. 457, in quanto non sono necessariamente complementari all'uso delle abitazioni; pertanto, ai progetti di costruzione di piscine non è applicabile l'istituto del silenzio-assenso, previsto dall'art. 7 d.l. 23 gennaio 1982 n. 9 convertito dalla l. 25 marzo 1982 n. 94, nei confronti delle opere costituenti pertinenze, in virtù del cit. art. 48 l. n. 457 del 1978".(CSTA - C. Stato, sez. II, 11-10-1989, 1348/88/1989)

Lo stesso Consiglio di Stato ancora recentemente (vedi CdS. 5828/2000 e 6358/2000), dopo aver fornito la nozione generale "civilistica" di pertinenza come bene strumentale posto in un durevole rapporto di subordinazione con altro (principale) preesistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso, in modo tale che l'uno sia posto a servizio durevole o ad ornamento dell'altro (cfr.art.817 cod.civ.), ha chiarito che "in materia edilizia, con riferimento all'art.7 del decreto legge n.9/1982, la nozione è stata precisata dalla giurisprudenza, sottolineandosi che ad essa sono riconducibili solo i manufatti, di dimensioni modeste e ridotte (al pari degli impianti tecnici espressamente menzionati) rispetto alla cosa (fabbricato residenziale) cui ineriscono".

La nozione di pertinenza edilizia, aggiunge il Collegio richiamando la precedente giurisprudenza "è meno ampia di quella civilistica e va definita sia in relazione alla necessità ed oggettività del rapporto pertinenziale sia alla consistenza dell'opera, che deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio (Cons. Stato sez. V, 27 dicembre 1988 n. 882; Id. 13 ottobre 1993, n. 1041 e 27 maggio 1993, n. 633; Id. 23 marzo 2000, n.1600)".

Quindi, in base alla nozione di pertinenza edilizia, il titolo "autorizzazione gratuita" non poteva considerarsi come legittimante la realizzazione di piscine.

A proposito della suddetta autorizzazione gratuita, la Corte di Cassazione ha avuto modo di chiarire come la normativa di semplificazione, che ha introdotto la denuncia inizio attività (D.I.A) per determinati interventi, non abbia abrogato l'articolo 7 del D.L. n. 9 del 1982 indicativo delle opere soggette ad autorizzazione gratuita. (Cass Sez. III, sent. n. 3746 del 02-02-1998).

Per quanto riguarda il titolo edilizio denuncia inizio attività (D.I.A.), come è risaputo, l'articolo 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993 n. 493 ha subordinato la costruzione di una serie di opere cosiddette "minori" alla previa denuncia di inizio attività (D.I.A). E poi il comma 60 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, già citato, ha confermato questa disciplina purché gli immobili interessati non fossero soggetti a vincoli paesaggistici o storico-artistici e purché fossero oggetto di prescrizioni immediatamente operative di vigenti strumenti di pianificazione e di programmazione.

Le norme sopra indicate che riguardano la cosiddetta "denuncia legittimante" (D.I.A.) neppure contengono uno specifico riferimento alle "opere costituenti pertinenze" al servizio di edifici già esistenti, ma soltanto il riferimento agli impianti tecnologici. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, prevede come subordinata alla D.I.A. soltanto la "revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni" (punto f)).

Quindi, neppure la strada della denuncia inizio attività (D.I.A), che pure si è tentato di

percorrere per realizzare piscine (soprattutto dopo che l'articolo 7 del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9 è stato abrogato dal testo unico dell'edilizia e poi implicitamente dalla legge 443/2001), è stata ritenuta idonea dai giudici, come sostitutiva della concessione. Passando all'esame della più recente e vigente normativa, il testo unico dell'edilizia D.Lgs. 6 giugno 2001, n. 380, non ha contribuito a definire (chiarendola) una situazione già abbastanza ingarbugliata, perché contiene all'articolo 3 lettera e) una elencazione degli interventi edilizi più vasta ed articolata rispetto al quadro normativo statale in vigore, con un'ampia casistica di interventi classificati come "nuova costruzione" e quindi soggetti al permesso di costruire.

Per quanto riguarda le opere soggette a D.I.A., non sono presi in considerazione in modo specifico molti interventi edilizi "minori" di larga diffusione individuati dalla previgente legislazione statale (Leggi n. 94/82, n. 122/89, n. 493/1993, n. 662/96). Peraltro, l'articolo 136 del testo unico dell'edilizia D.Lgs. 6 giugno 2001, n. 380, ha abrogato l'articolo 4 comma 7 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, annotando che le disposizioni di tale articolo "sono ora contenute negli artt. 7, 13, 20, 21, 22, 23, 29 e 37 del testo unico emanato con il suddetto D.P.R. n. 380/2001".

E' pur vero che le disposizioni dello stesso articolo 4 abrogato sono state fatte proprie dal comma 6 (lettera a)) della legge 443/2001 il quale elenca le opere che, a scelta dell'interessato, possono essere realizzate, in base a semplice denuncia di inizio attività, in alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie.

Sta di fatto che con l'entrata in vigore del testo unico edilizia, avvenuta il 1° luglio 2003, la disposta abrogazione del citato articolo 4 comma 7 (però citato nel testo della legge 443/2001 vigente!), ha fatto sorgere dei dubbi in merito alla possibilità di assoggettare alla denuncia di inizio attività opere di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, già ragionevolmente (ed esplicitamente) assoggettati a D.I.A. e non a "permesso di costruire" dalla normativa.

Tra questi, ad esempio: recinzioni, muri di cinta e cancellate; aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie; installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti; realizzazione di volumi tecnici; parcheggi pertinenziali in sottosuolo; demolizioni, rinterrati e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere; occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero.

In mancanza di una definizione precisa ed una disciplina adeguata e dettagliata, anche per gli interventi edilizi minori, il combinato disposto delle norme del T.U. (articolo 3 comma 1 lettera e), articolo 6 comma 1, articolo 10 comma 1, e articolo 22 comma 1) sembrerebbe paradossalmente escludere la possibilità di realizzare tali interventi mediante D.I.A..

In conclusione, pensando anche all'immediato futuro, si può affermare che nel quadro delineato dal testo unico edilizia, la realizzazione di piscine a qualsiasi uso adibite (anche quelle "pertinenziali" adibite ad uso privato), in quanto inserite nella casistica degli interventi di nuova costruzione delineata dall'articolo 3 lettera e) sono assoggettate comunque a permesso di costruire.

Infatti, possono considerarsi incluse tra le nuove opere di cui all'articolo 3 lettera e.1) che ha ad oggetto "la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati", come nella lettera e.3) che ha ad oggetto "la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato".