



**ANACI**  
sede provinciale di  
VARESE

## Scheda tematica

# LE PISCINE CONDOMINIALI IN LOMBARDIA

Avv. Giulio Benedetti – Avv. Eugenio Corrales – Avv. Fausto Moscatelli – Dott.ssa Rossana Prola

L'ordinanza 566 del 12 giugno 2020 della Presidenza della Regione Lombardia tratta espressamente delle piscine condominiali.

I documenti essenziali da conoscere sono i seguenti:



**Allegato alla ordinanza 566, pagg. 25|27:**

<p><b>PISCINE</b></p> <p>Le presenti indicazioni si applicano alle piscine pubbliche e alle piscine finalizzate ad uso collettivo inserite in strutture già adibite in via principale ad altre attività ricettive (es. pubblici esercizi, agrituristiche, camping, etc.) ove sia consentito l'uso natatorio. Sono escluse le piscine ad uso specializzato di cura, di riabilitazione e termale, nonché le piscine inserite in parchi tematici o strutture ricettive (ivi comprese le strutture ricettive all'aria aperta), balneati o di ristorazione ove non sia consentita l'attività natatoria, alle quali trova applicazione, limitatamente all'indice di affollamento, quanto previsto per le piscine termali nella specifica scheda.</p> <p>■ Predispone una adeguata informazione sulle misure di prevenzione. I frequentatori devono rispettare rigorosamente le indicazioni impartite dagli istruttori e assistenti ai bagnanti. Il gestore dovrà prevedere opportuna segnalazione, incentivando la divulgazione dei messaggi attraverso, ove possibile, monitor e/o maxi-schermi, per facilitare la gestione dei flussi e la sensibilizzazione riguardo i comportamenti, mediante adeguata segnaletica.</p> <p>■ Prima dell'accesso al luogo di lavoro deve essere rilevata la temperatura corporea del personale e, se superiore ai 37,5°, non sarà consentito l'accesso o la permanenza ai luoghi di lavoro al lavoratore che sarà quindi posto momentaneamente in isolamento con relativa segnalazione all'ATS competente per territorio. Analogamente si provvederà se durante l'attività il lavoratore dovesse manifestare i sintomi di infezione respiratoria da COVID-19 (es. febbre, tosse, raffreddore, congiuntivite). La rilevazione della temperatura corporea è fortemente raccomandata anche per i clienti/utenti. Per le disposizioni di dettaglio si rinvia a quanto previsto dal paragrafo 1.3 dell'Ordinanza.</p> <p>■ Divieto di accesso del pubblico alle tribune. Divieto di manifestazioni, eventi, feste e intrattenimenti.</p> <p>■ Redigere un programma delle attività il più possibile pianificato in modo da disattivare eventuali condizioni di aggregazione e da regolamentare i flussi negli spazi di attesa e nelle vasche aree per favorire il rispetto del distanziamento sociale di almeno 1 metro, ad eccezione dei componenti dello stesso nucleo familiare o conviventi e del caso di accompagnamento di minori di anni sei o persone disabili di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.C.M. dell'11 giugno 2020, detto ultimo aspetto affidato alla responsabilità individuale. Se possibile prevedere percorsi divisi per l'ingresso e l'uscita.</p> <p>■ Privilegiare l'accesso agli impianti tramite prenotazione e mantenere l'elenco delle presenze per un periodo di 14 giorni, garantendo il rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali.</p> <p>■ 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).</p> <p>■ Tutti gli indumenti e oggetti personali devono essere riposti dentro la borsa personale, anche qualora depositati negli appositi armadietti; si raccomanda di non</p>	<p>consentire l'uso promiscuo degli armadietti e di mettere a disposizione sacchetti per riporre i propri effetti personali.</p> <p>■ Dotare l'impianto/struttura di dispenser con prodotti igienizzanti 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. Altresì prevedere i dispenser nelle aree di frequente transito, nell'area solarium o in aree strategiche in modo da favorire da parte dei frequentatori l'igiene delle mani.</p> <p>■ La densità di affollamento in vasca è calcolata con un indice di 7 mq di superficie di acqua a persona. Per le aree solarium e verdi, assicurare un distanziamento tra gli ombrelloni (o altri sistemi di ombreggiamento) in modo da garantire una superficie di almeno 10 mq per ogni ombrellone; tra le attrezzature di spiaggia (lettini, sedie a sdraio), quando non posizionate nel posto ombrellone, deve essere garantita una distanza di almeno 1,5 m. Il gestore perlantato è tenuto, in ragione delle aree a disposizione, a calcolare e a gestire le entrate dei frequentatori nell'impianto in base agli indici sopra riportati.</p> <p>■ 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 ≤ 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.</p> <p>■ 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 P.P.A.A. 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.</p> <p>■ Si rammentano le consuete norme di sicurezza igienica in acqua di piscina tra cui prima di entrare nell'acqua di vasca provvedere ad una accurata doccia su tutto il corpo; è obbligatorio l'uso della cuffia; ai bambini molto piccoli far indossare i pannolini contenitivi.</p> <p>■ Regolare e frequente pulizia e disinfezione delle aree comuni, spogliatoi, cabine, docce, servizi igienici, cabine, attrezzature (sdraio, sedie, lettini, incluse attrezzature galleggianti, natanti etc.).</p> <p>■ Favorire il ricambio d'aria negli ambienti interni. In ragione dell'affollamento e del tempo di permanenza degli occupanti, dovrà essere verificata l'efficacia degli impianti al fine di garantire l'adeguatezza delle portate di aria esterna secondo le normative vigenti. In ogni caso, l'affollamento deve essere correlato alle portate effettive di aria esterna. Per gli impianti di condizionamento, è obbligatorio, se tecnicamente possibile, escludere totalmente la funzione di ricambio dell'aria. In ogni caso vanno rafforzate ulteriormente le misure per il ricambio d'aria naturale e/o</p>	<p>attraverso l'impianto, e va garantita la pulizia, ad impianto fermo, dei filtri dell'aria di ricambio per mantenere i livelli di filtrazione/rimozione adeguati. Se tecnicamente possibile, va aumentata la capacità filtrante del ricambio, sostituendo i filtri esistenti con filtri di classe superiore, garantendo il mantenimento delle portate. Nei servizi igienici va mantenuto in funzione continuata l'estrattore d'aria.</p> <p>■ Le attrezzature come ad es. lettini, sedie a sdraio, ombrelloni etc. devono essere disinfettati ad ogni cambio di persona o nucleo familiare. Diversamente la disinfezione deve essere garantita ad ogni fine giornata. Evitare l'uso promiscuo di oggetti e biancheria; l'utente dovrà accedere alla piscina munito di tutto l'occorrente.</p> <p>■ Le piscine finalizzate a gioco acquatico in virtù della necessità di contrastare la diffusione del virus, vengano convertite in vasche per la balneazione. Qualora il gestore sia in grado di assicurare i requisiti nei termini e nei modi del presente documento, attenendosi al distanziamento sociale, l'indicatore di affollamento in vasca, i limiti dei parametri nell'acqua, sono consentite le vasche tonde, toboga, scivoli morbidi.</p> <p>■ Per piscine ad uso collettivo inserite in strutture già adibite in via principale ad altre attività (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/utenti, alle altre attività presenti etc.</p> <p>■ Si raccomanda ai genitori/accompagnatori di avere cura di sorvegliare i bambini per il rispetto del distanziamento e delle norme igienico-comportamentali compatibilmente con il loro grado di autonomia e l'età degli stessi.</p> <p>■ Le vasche che non consentono il rispetto delle indicazioni susposte per inefficacia dei trattamenti (es. piscine gonfiabili), il mantenimento del disinfettante cloro attivo libero o le distanze, devono essere interdetto all'uso. Pertanto, si suggerisce particolare rigoroso monitoraggio nei confronti delle vasche per bambini.</p> <p>■ Tutte le misure dovranno essere integrate nel documento di autocontrollo in un apposito allegato aggiuntivo dedicato al contratto dell'infezione da SARS-CoV-2.</p> <p>Le misure di cui alla presente scheda si applicano, per i profili compatibili, anche alle piscine condominiali, tenuto conto di quanto previsto al riguardo dal Rapporto ISS COVID-19 n. 37/2020.</p>
--	---	--

Significativa l'esplicitazione a chiusura della pagina 28 dell'allegato. Lo si riporta con evidenza di due profili di interesse:



**“Le misure di cui alla presente scheda si applicano, per i profili compatibili, anche alle piscine condominiali, tenuto conto di quanto previsto al riguardo dal Rapporto ISS COVID-19 n. 37/2020”**



### **i profili compatibilità**

Quali punti della scheda PISCINE sopra riportata sono compatibili e dunque applicabili alle PISCINE CONDOMINIALI?

Qui di seguito il testo della scheda sopra riportata, con in evidenza dei punti ritenuti compatibili con le piscine condominiali.

#### PISCINE

1. *Predisporre una **adeguata informazione** sulle misure di prevenzione. **I frequentatori devono rispettare rigorosamente le indicazioni impartite dagli istruttori e assistenti ai bagnanti.** Il gestore dovrà prevedere opportuna segnaletica, incentivando la divulgazione dei messaggi attraverso, ove possibile, monitor e/o maxi-schermi, per facilitare la gestione dei flussi e la sensibilizzazione riguardo i comportamenti, mediante adeguata segnaletica.*
2. *Prima dell'accesso al luogo di lavoro deve essere rilevata la temperatura corporea del personale e, se superiore ai 37,5°, non sarà consentito l'accesso o la permanenza ai luoghi di lavoro al lavoratore che sarà quindi posto momentaneamente in isolamento con relativa segnalazione all'ATS competente per territorio. Analogamente si provvederà se durante l'attività il lavoratore dovesse manifestare i sintomi di infezione respiratoria da COVID-19 (es. febbre, tosse, raffreddore, congiuntivite). **La rilevazione della temperatura corporea è fortemente raccomandata anche per i clienti/utenti.** Per le disposizioni di dettaglio si rinvia a quanto previsto dal paragrafo 1.3 dell'Ordinanza.*
3. *Divieto di accesso del pubblico alle tribune. Divieto di manifestazioni, eventi, feste e intrattenimenti.*
4. *Redigere un programma delle attività il più possibile pianificato in modo da **dissuadere eventuali condizioni di aggregazione e da regolamentare i flussi** negli spazi di attesa e nelle varie aree per favorire il **rispetto del distanziamento sociale di almeno 1 metro, ad eccezione dei componenti dello stesso nucleo familiare o conviventi** e del caso di accompagnamento di minori di anni sei o persone disabili di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.C.M. dell'11 giugno 2020; detto ultimo aspetto afferisce alla responsabilità individuale. **Se possibile prevedere percorsi divisi per l'ingresso e l'uscita.***
5. *Privilegiare l'accesso agli impianti tramite **prenotazione** e **mantenere l'elenco delle presenze per un periodo di 14 giorni**, garantendo il rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali.*
6. *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).*
7. *Tutti gli indumenti e oggetti personali devono essere riposti dentro la borsa personale, anche qualora depositati negli appositi armadietti; si raccomanda di non consentire l'uso promiscuo degli armadietti e di mettere a disposizione sacchetti per riporre i propri effetti personali.*
8. *Dotare l'impianto/struttura di dispenser con **prodotti igienizzanti** per l'igiene*
9. *delle mani dei frequentatori/clienti/ospiti in punti ben visibili all'entrata, prevedendo **l'obbligo di frizionarsi le mani già in entrata.** Altresì **prevedere i dispenser** nelle aree di frequente transito,*



- nell'area solarium o in aree strategiche in modo da favorire da parte dei frequentatori l'igiene delle mani.*
10. **La densità di affollamento in vasca è calcolata con un indice di 7 mq di superficie di acqua a persona.** Per le aree solarium e verdi, assicurare un distanziamento tra gli ombrelloni (o altri sistemi di ombreggio) in modo da garantire una superficie di **almeno 10 mq per ogni ombrellone**; tra le attrezzature di spiaggia (lettini, sedie a sdraio), quando non posizionate nel posto ombrellone, deve essere garantita una distanza di almeno 1,5 m. Il gestore pertanto è tenuto, in ragione delle aree a disposizione, a **calcolare e a gestire le entrate dei frequentatori nell'impianto in base agli indici sopra riportati.**
  11. **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.**
  12. 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.
  13. Si rammentano le consuete norme di sicurezza igienica in acqua di piscina tra cui prima di entrare nell'acqua di vasca provvedere ad una **accurata doccia** su tutto il corpo; è **obbligatorio l'uso della cuffia**; ai bambini molto piccoli far indossare i **pannolini** contenitivi.
  14. Regolare e **frequente pulizia e disinfezione delle aree comuni**, spogliatoi, cabine, docce, servizi igienici, cabine, attrezzature (sdraio, sedie, lettini, incluse attrezzature galleggianti, natanti etc.).
  15. Favorire il **ricambio d'aria negli ambienti interni**. In ragione dell'affollamento e del tempo di permanenza degli occupanti, dovrà essere verificata l'efficacia degli impianti al fine di garantire l'adeguatezza delle portate di aria esterna secondo le normative vigenti. In ogni caso, l'affollamento deve essere correlato alle portate effettive di aria esterna. Per gli impianti di condizionamento, è obbligatorio, se tecnicamente possibile, escludere totalmente la funzione di ricircolo dell'aria. In ogni caso vanno rafforzate ulteriormente le misure per il ricambio d'aria naturale e/o attraverso l'impianto, e va garantita la pulizia, ad impianto fermo, dei filtri dell'aria di ricircolo per mantenere i livelli di filtrazione/rimozione adeguati. Se tecnicamente possibile, va aumentata la capacità filtrante del ricircolo, sostituendo i filtri esistenti con filtri di classe superiore, garantendo il mantenimento delle portate. **Nei servizi igienici va mantenuto in funzione continuata l'estrattore d'aria.**
  16. Le **attrezzature** come ad es. lettini, sedie a sdraio, ombrelloni etc. devono essere **disinfettati ad ogni cambio di persona o nucleo familiare**. Diversamente la disinfezione deve essere garantita **ad ogni fine giornata**. Evitare l'uso promiscuo di oggetti e biancheria: l'utente dovrà accedere alla piscina munito di tutto l'occorrente.
  17. Le piscine finalizzate a gioco acquatico in virtù della necessità di contrastare la diffusione del virus, vengano convertite in vasche per la balneazione. Qualora il gestore sia in grado di assicurare i requisiti nei termini e nei modi del presente documento, attenționando il distanziamento sociale, l'indicatore di affollamento in vasca, i limiti dei parametri nell'acqua, sono consentite le vasche torrente, toboga, scivoli morbidi.
  18. Per piscine ad uso collettivo inserite in strutture già adibite in via principale ad altre attività (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/utenti, alle altre attività presenti etc.



19. Si raccomanda ai genitori/accompagnatori di avere cura di sorvegliare i bambini per il rispetto del distanziamento e delle norme igienico-comportamentali compatibilmente con il loro grado di autonomia e l'età degli stessi.
20. Le vasche che non consentono il rispetto delle indicazioni suesposte per inefficacia dei trattamenti (es, piscine gonfiabili), il mantenimento del disinfettante cloro attivo libero o le distanze, devono essere interdette all'uso. Pertanto, si suggerisce particolare rigoroso monitoraggio nei confronti delle vasche per bambini.



21. Tutte le misure dovranno essere integrate nel documento di autocontrollo in un apposito allegato aggiuntivo dedicato al contrasto dell'infezione da SARS-CoV-2.



## Rapporto ISS COVID-19 n. 37/2020

Il riferimento al rapporto 37\2020 é importante. Difatti esso contiene pre-scrizioni immediatamente applicabili alle piscine con-dominiali ed anzi espres-samente dedicate alle pisci-ne condominiali. Da questo profilo la più importante novità è la previsione della **presen-za obbligatoria** di un soggetto qualificato: **l'as-sistente bagnanti in regola col brevetto di salvamento**.

Qui di seguito viene riportato il passaggio che espressamente si riferi-sce alle piscine con-do-miniali. Si noterà che il paragrafo Piscine Condominiali fa riferimento alle Piscine del GRUPPO A\2 e al PIANO DI AUTOCONTROLLO. Si tratta certamente di disciplina complessa che esalta il ruolo dell'amministratore, per come previsto in una norma dimenticata: **l'art. 1133 c.c. (norma che conferisce all'amministratore il potere di regolare con proprio provvedimento l'uso delle parti comuni, con diritto del condomino che non sia d'accordo ad impugnarlo davanti all'assemblea o davanti alla Autorità Giudiziaria).**

Si riportano comunque gli stralci sopra indicati del Rapporto 37\2020 (quello sulle piscine condominiale e quelli da questo richiamati):

### Piscine condominiali

Applicando il principio di massima cautela sanitaria per il contrasto alla diffusione del virus SARS-CoV-2, sono fatte salve le indicazioni delle piscine di gruppo A/2 (piscine destinate ad uso collettivo), vagliate e modulate in relazione al contesto, con garanzia dell'applicazione dei principi presentati in questo documento e con l'**assicurazione della presenza indispensabile dell'assistente bagnanti in regola con il brevetto di salvamento**. L'assistente bagnanti provvede, dopo esser stato istruito, ad effettuare i controlli nell'acqua di vasca e vigilare sull'affollamento e i comportamenti dei bagnanti in vasca ed intorno alla vasca.

L'amministratore del condominio dovrà mettere in atto tutte le misure precauzionali e le avvertenze del caso nei confronti dei residenti/affittuari condominiali e inserire, nel documento di buona prassi, un allegato dedicato alle misure intraprese.

Nel caso in cui l'amministratore non sia in grado di rispettare quanto indicato (es. organizzazione del flusso dei frequentatori, distanziamento interpersonale, misure di igiene e comportamentali, rispetto dei parametri in acqua, ecc.), la piscina deve rimanere interdetta all'uso dei condomini/affittuari.

## Piano di Autocontrollo

Il gestore dovrà adottare le misure di mitigazione del rischio suggerite nel presente documento e quelle che potranno essere ulteriormente prescritte dalle Autorità sanitarie in relazione ai contesti e all'evolversi delle situazioni.

Le azioni e gli interventi saranno modulati e adattati dal gestore in ragione della valutazione del rischio calata nella realtà dell'impianto e del contesto di attività, con l'obiettivo di tutela della salute dei frequentatori/clienti/ospiti e del personale, al fine di impedire la circolazione del virus SARS-CoV-2 e la diffusione del contagio.

Fermo restando il piano di autocontrollo già in applicazione da parte del gestore, tutte le misure integrative di mitigazione alla diffusione del contagio dovranno trovare opportuna rispondenza con registrazioni e tracciabilità delle azioni in un allegato al piano di autocontrollo. In particolare, dovranno essere riportati:

- il numero massimo di frequentatori e bagnanti ammessi in relazione agli indici di affollamento;
- le modalità con cui si rispettano tutte le misure di mitigazione e controllo dei rischi riportati nel presente documento.

## Piscine di categoria A/2

Piscine destinate ad uso collettivo inserite in strutture già adibite in via principale ad attività accessibili ai soli ospiti, clienti, soci, quali ad esempio, quelle di pubblici esercizi, attività ricettive turistiche e agrituristiche, associazioni, circoli, ecc. Per tali piscine valgono le misure di mitigazione e controllo dei rischi riportati nel presente documento, in particolare se la piscina è aperta anche al pubblico (rientrano le piscine il cui accesso è previsto oltre che agli ospiti, anche a coloro che consumano una somministrazione o pagano la prestazione di entrata).

Il titolare della struttura è tenuto ad inserire un allegato al piano di autocontrollo/buona prassi contenente le misure adottate per la piscina unitamente a quelle gestionali della struttura ricettiva nel suo insieme.

# IV

## I tempi e le sanzioni dirette

L'ordinanza 566 del 12 giugno 2020 termina così.

Essa ricorda che la sua cogenza è al momento limitata al 30 giugno 2020, salvo provvedimenti che proroghino la durata. Come è del tutto probabile.

### Art. 2 (Disposizioni finali)

1. Le disposizioni della presente ordinanza producono i loro effetti **dalla data del 15 giugno 2020 e sono efficaci fino al 30 giugno 2020.**
2. Resta salvo, per gli aspetti non diversamente disciplinati dalla presente ordinanza, quanto previsto dalle misure adottate con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'11 giugno 2020, anche in riferimento ai protocolli ed alle linee guida da esso allegati o citati.
3. Sono fatti salvi gli effetti prodotti e gli atti adottati sulla base delle ordinanze del Presidente della Regione previgenti e contenenti misure urgenti di contenimento del contagio in Regione Lombardia.
4. Il mancato rispetto delle misure di cui alla presente ordinanza è **sanzionato**, secondo quanto previsto dall'**art. 2 del decreto-legge n. 33/2020<sup>1</sup>**.

#### <sup>1</sup> Art. 2. Sanzioni e controlli

1. Salvo che il fatto costituisca reato diverso da quello di cui all'[articolo 650 del codice penale](#), le violazioni delle disposizioni del presente decreto, ovvero dei decreti e delle ordinanze emanati in attuazione del presente decreto, sono punite con la sanzione amministrativa di cui all'[articolo 4, comma 1, del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19](#). Nei casi in cui la violazione sia commessa



## V

### Le conseguenze derivate

ANACI da decenni studia la inquietante materia della responsabilità civile e penale nel condominio.

Tali responsabilità sono fortemente condizionate dal mancato rispetto delle prescrizioni che la normativa fa discendere ormai alluvionalmente sul Condominio degli edifici e sui soggetti che per esso operano. E più precisamente dal mancato rispetto colposo ovvero con colpa di tali normative.

Il concetto di colpa è ben descritto dall'art. 43 del codice penale, il quale così la definisce: la colpa consiste nella **negligenza** (*non faccio ciò che dovrei*) o **imprudenza** (*faccio ciò che non dovrei*) o **imperizia** (*faccio male ciò che dovrei fare bene*), ovvero nella **inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline** (*non rispetto le indicazioni che la normativa mi impone nel fare una determinata cosa*).

Tra le leggi, regolamenti, ordini e discipline si collocano proprio le regole sopra esposte, che modernamente costituiscono un ampliamento del concetto di colpa specifica, che dunque non possono essere sottovalutate.

Così cambia il concetto di colpa condominiale in un'oscillazione ormai inarrestabile verso la pretesa sanzionata della collaborazione degli operatori professionali verso l'attuazione delle direttive che lo Stato e le Regioni impongono per la protezione sociale.

---

nell'esercizio di un'attività di impresa, si applica altresì la sanzione amministrativa accessoria della chiusura dell'esercizio o dell'attività da 5 a 30 giorni.

2. Per l'accertamento delle violazioni e il pagamento in misura ridotta si applica l'[articolo 4, comma 3, del decreto-legge n. 19 del 2020](#). Le sanzioni per le violazioni delle misure disposte da autorità statali sono irrogate dal Prefetto. Le sanzioni per le violazioni delle misure disposte da autorità regionali e locali sono irrogate dalle autorità che le hanno disposte. All'atto dell'accertamento delle violazioni di cui al secondo periodo del comma 1, ove necessario per impedire la prosecuzione o la reiterazione della violazione, l'autorità procedente può disporre la chiusura provvisoria dell'attività o dell'esercizio per una durata non superiore a 5 giorni. Il periodo di chiusura provvisoria è scomputato dalla corrispondente sanzione accessoria definitivamente irrogata, in sede di sua esecuzione. In caso di reiterata violazione della medesima disposizione la sanzione amministrativa è raddoppiata e quella accessoria è applicata nella misura massima.

3. Salvo che il fatto costituisca violazione dell'[articolo 452 del codice penale](#) o comunque più grave reato, la violazione della misura di cui all'articolo 1, comma 6, è punita ai sensi dell'[articolo 260 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265](#).