



Rossana Prola

prola@professioneacqua.it

# La ristrutturazione delle piscine

In questo periodo sono molte le piscine che necessitano di una ristrutturazione. Ma ristrutturarle comporta l'obbligo di mettere tutto a norma?

solamente parziale. In molti casi, infatti, gli interventi effettivamente necessari sono di importo molto minore rispetto al costo di una completa messa a norma. Per rispondere in modo esaustivo a questo dubbio è necessario fare un po' di chiarezza su alcuni punti fondamentali.

## Cosa si intende per ristrutturazione?

Secondo il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, noto come "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le definizioni sono le seguenti.

### Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

In questa definizione possono rientrare, ad esempio:

- La sostituzione del telo di rivestimento;
- La sostituzione o la riparazione di componenti interni alla vasca, quali skimmers, bocchette, con le relative tubazioni;
- La sostituzione o la riparazione dei filtri o delle pompe, piuttosto che delle valvole e delle tubazioni nella sala macchine;
- La installazione di una nuova centralina («integrare» o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti).

Nella manutenzione ordinaria rientrano tutti quegli interventi necessari a riparare o sostituire qualcosa che si è rotto con qualcosa di uguali caratteristiche. Se si rompe una pompa, è possibile utilizzare anche un modello diverso se quello installato non è disponibile perché, ad esempio, è fuori produzione, **ma non si può sostituire una pompa a giri fissi con una a velocità variabile**, perché in questo secondo caso verrebbero modificate le caratteristiche dell'impianto.

Continuando con le definizioni:

b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire par-

ti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

In questa definizione possono rientrare, ad esempio:

- L'innalzamento del fondo della vasca;
- La modifica del sistema di circolazione da skimmers a sfioro;
- Il rifacimento dell'impianto con modifiche (es. aggiunta secondo filtro, terza pompa, ecc).

È sempre necessario consultare i regolamenti urbanistici locali, per evitare di rientrare tra gli interventi che aumentano il carico urbanistico e che quelli previsti non vengano considerati interventi che modificano la volumetria dell'edificio, soprattutto se ci si trova in zone soggette a vincoli. Non è così scontato, infatti, che innalzare la profondità di una vasca, modificarla a sfioro, costruire una vasca di compenso, siano interventi che possano essere accettati come semplice manutenzione straordinaria. In alcuni casi gli interventi potrebbero essere inquadrati come ristrutturazione edilizia.

La definizione successiva riguarda:

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio

La dichiarazione di conformità implica una dichiarazione esplicita di aver realizzato l'impianto, o la sua modifica, secondo le norme tecniche in vigore al momento dell'intervento

Nella manutenzione ordinaria rientrano tutti quegli interventi necessari a riparare o sostituire qualcosa che si è rotto con qualcosa di uguali caratteristiche

e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

Questo caso particolare può essere applicato alla ristrutturazione di una vasca di pregio, in ambito di tutela a fini ambientali o storici.

Infine, siamo arrivati a:

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.



ph da Freepik

Quando una piscina ha la necessità di essere ristrutturata ed è stata costruita non a norma, oppure le norme tecniche di riferimento sono cambiate nel periodo che è intercorso tra la costruzione della piscina e la ristrutturazione, molto spesso ci si trova davanti al dubbio se sia necessario adeguare tutta la piscina alle norme vigenti o se si possa procedere ad un adeguamento normativo



Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico

In questa definizione possono rientrare, ad esempio:

- L'aumento o la riduzione delle dimensioni di una vasca;
- La costruzione di una nuova vasca dentro quella esistente;
- La costruzione di un nuovo locale tecnico;
- La costruzione di un impianto che prima non c'era, come ad esempio la separazione di un impianto unico per due vasche.

Nella ristrutturazione edilizia ricadono tutti gli interventi relativi a piscine esistenti che modificano di fatto la struttura e l'impianto, facendolo diventare altro rispetto alla situazione esistente.

Naturalmente questi diverse tipologie di intervento richiedono diverse tipologie di permessi edilizi, che vanno dal caso più semplice della CILA, passando per la SCIA fino al Permesso di Costruire.

#### L'obbligo di messa a norma - Le leggi regionali sulle piscine

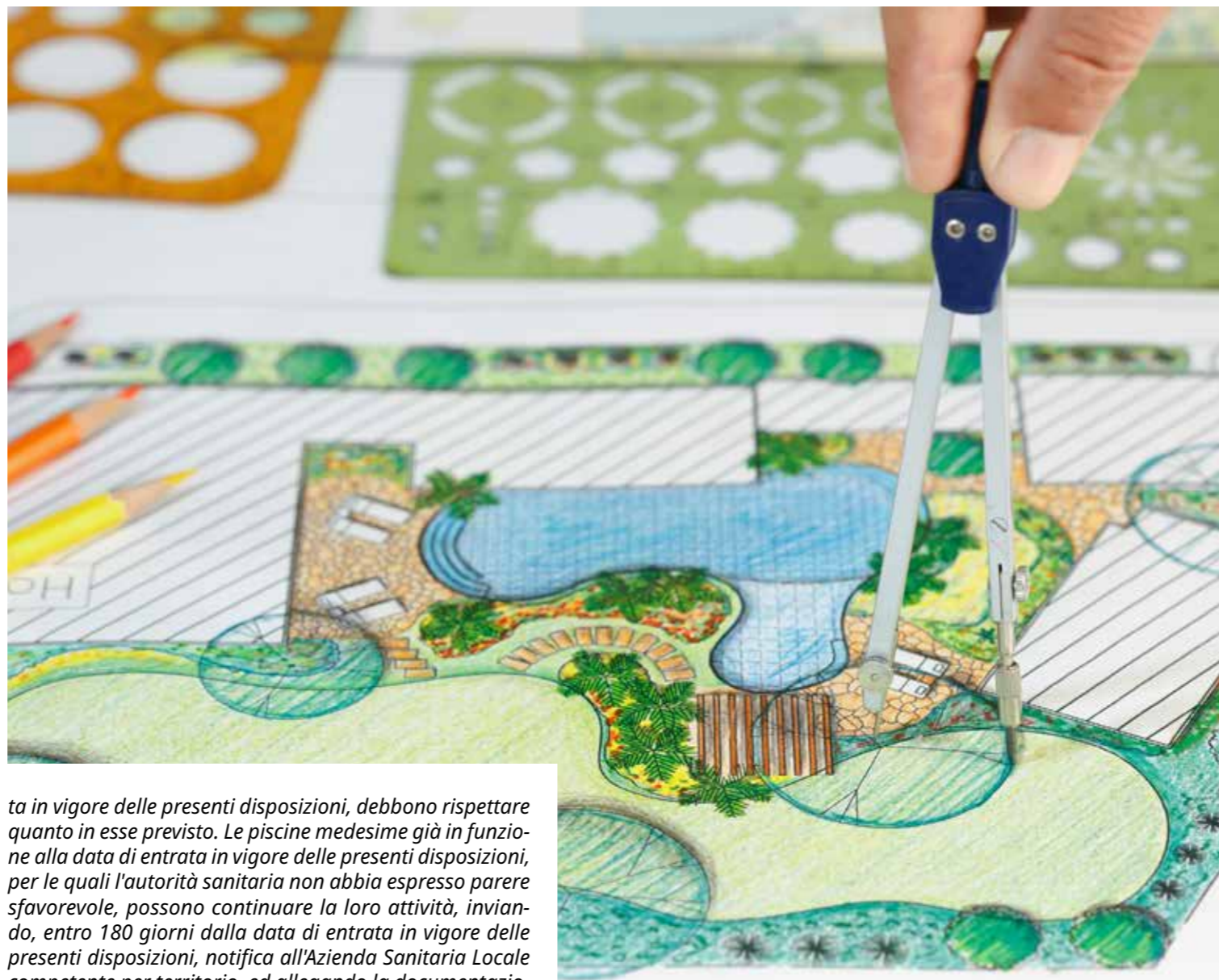
Definite le diverse tipologie di intervento, è necessario comprendere in quali casi si renda obbligatoria una messa a norma della piscina anche relativamente ad aspetti che non riguardano le necessità contingenti.

Ad esempio, nel caso in cui un condominio intenda sostituire il telo in pvc del rivestimento ed innalzare il fondo di una vasca profonda, è necessario adeguare anche tutto l'impianto di filtrazione?

Per cercare di rispondere a questa domanda è necessario esaminare le leggi regionali, laddove esistono.

**La Regione Lombardia**, nella D.G.R. n. 8/2552 del 17 maggio 2006, prevede che: *Le piscine di cui agli allegati A e B, il cui progetto sia presentato dopo la data di entra-*

*Nella ristrutturazione edilizia ricadono tutti gli interventi relativi a piscine esistenti che modificano di fatto la struttura e l'impianto, facendolo diventare altro rispetto alla situazione esistente*



*ta in vigore delle presenti disposizioni, debbono rispettare quanto in esse previsto. Le piscine medesime già in funzione alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni, per le quali l'autorità sanitaria non abbia espresso parere sfavorevole, possono continuare la loro attività, inviando, entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni, notifica all'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, ed allegando la documentazione prevista, negli specifici allegati, per la dichiarazione di inizio attività. La presentazione di pratiche di ristrutturazione e/o ampliamento del complesso comporta l'adeguamento alle presenti disposizioni delle sole sezioni o parti interessate. I requisiti dell'acqua utilizzata nelle piscine dovranno essere rispettati a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente norma. A decorrere dalla stessa data dovranno essere rispettati i requisiti tecnici di gestione e funzionamento.*

**La Regione Emilia Romagna**, nella D.G.R. n. 1092/2005, stabilisce: *di dare atto che i requisiti strutturali previsti dalle disposizioni tecniche contenuti nel sopracitato documento, allegato parte integrante della presente delibera, si applicano ai nuovi impianti, intendendo per nuovi impianti quelli per i quali alla data di adozione della presente deliberazione non sia ancora stato rilasciato il permesso di costruire da parte del Comune competente, mentre le piscine esistenti e normate dal presente atto, quindi già in funzione alla data di adozione dello stesso, sono tenute ad adeguarsi ai requisiti strutturali previsti dalle disposizioni tecniche, in occasione di ristrutturazioni o ampliamenti limitatamente alle sezioni o parti interessate.*

Il problema è comprendere cosa si intende con "parti interessate" ... Se, come nell'esempio sopra riportato di un condominio che alza il fondo e cambia il telo, si mettono a norma le prese di fondo, ci si può limitare a questa "parte interessata all'intervento" oppure è necessario mettere a norma tutto l'impianto? Una risposta nelle delibere regionali non c'è, ma si può trovare nel successivo paragrafo che riguarda la certificazione di conformità.

La Regione Toscana invece, attraverso la Legge Regionale 23 dicembre 2014, n. 84, stabilisce che: *Le piscine in esercizio alla data di entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 5 (cioè il 2010), si adeguano alle disposizioni della presente legge e del regolamento regionale entro il termine del 31 marzo 2016.*

In linea generale, **le Regioni che si sono dotate di una legge hanno previsto un termine per l'adeguamento di tutte le piscine, mentre quelle che hanno adottato una Delibera di Giunta hanno concesso una sorta di "deroga a vita" per le piscine esistenti.** Le Regioni che non hanno adottato nulla, come ad esempio il Veneto, non si esprimono in merito.

*Nel caso in cui un condominio intenda sostituire il telo in pvc del rivestimento ed innalzare il fondo di una vasca profonda, è necessario adeguare anche tutto l'impianto di filtrazione?*

#### L'obbligo di messa a norma dell'impianto - Il D.M. 37/08 e la dichiarazione di conformità

L'obbligo di emissione di una certificazione di conformità per quanto riguarda l'impianto idraulico di una piscina sta entrando definitivamente, seppure lentamente, nella consapevolezza degli installatori e dei loro clienti. **La maggior parte delle piscine realizzate ad oggi, però, ne è sprovvista**, per una serie di motivi che non è il caso di analizzare in questa sede.

Il D.M. 37/08 stabilisce che:

##### Art. 7. Dichiarazione di conformità

*1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5.*

##### Art. 10. Manutenzione degli impianti

*1. La manutenzione ordinaria degli impianti di cui all'articolo 1 non comporta la redazione del progetto né il rilascio dell'attestazione di collaudo, né l'osservanza dell'obbligo di cui all'articolo 8, comma 1 (che prevede che il committente debba affidare il lavoro ad una azienda abilitata, n.d.r.), fatto salvo il disposto del successivo comma 3 (che riguarda ascensori e montacarichi n.d.r.).*

Per quanto riguarda l'obbligo di rilascio della certificazione di conformità degli impianti, quindi, la manutenzione ordinaria non richiede né che l'azienda che effettua sia abilitata presso la Camera di Commercio, né che venga rilasciata la certificazione corredata dagli allegati obbligatori (progetto e relazione tecnica).

Se, invece, si effettua una modifica anche parziale dell'impianto, è obbligatorio rilasciare la conformità. E qui iniziano i problemi. In un ipotetico mondo fantastico, nel quale tutti gli impianti delle piscine fossero dotati di conformità, una modifica parziale all'impianto va certificata per la sola parte modificata, allegando copia della certificazione originaria ed effettuando una verifica che l'intervento non riduca lo standard di sicurezza iniziale. Ma nel mondo reale, dove la maggior parte degli impianti di piscine, ad oggi, non è dotato di certificazione, le cose si complicano. Perché, ed è questo il punto fondamentale, la dichiarazione di conformità implica una dichiarazione esplicita di aver realizzato l'impianto, o la sua modifica, secondo le norme tecniche in vigore al momento dell'intervento.

*La manutenzione ordinaria non richiede né che l'azienda che la effettua sia abilitata presso la Camera di Commercio, né che venga rilasciata la certificazione corredata dagli allegati obbligatori (progetto e relazione tecnica).*

Se, ad esempio, si aggiungono skimmers su una piscina per ottemperare al requisito normativo di avere almeno uno skimmer ogni 20 metri quadri di superficie, vanno messi a norma anche l'impianto di filtrazione, i diametri delle tubazioni, il numero di bocchette, le aspirazioni, e tutti i componenti interni alla vasca. Fattibile? Certo, ma difficile, a causa dell'elevato costo di una simile ristrutturazione.

Meglio quindi, per ora, finché la cultura della conformità non si sarà diffusa, limitarsi alla manutenzione ordinaria.

### I bonus edilizi

L'unico bonus attualmente utilizzabile per le piscine è il bonus per la ristrutturazione edilizia, che esiste ormai da molti anni, e non è specificamente legato alle piscine ma può essere utilizzato anche a questo scopo. Il bonus dà la possibilità, se sono verificate una serie di condizioni accessorie, di avere un recupero di IRPEF in 10 anni, pari alla metà dell'importo speso. Il discorso merita approfondimento ed è stato più volte trattato sia da Acquanet - Associazione Piscine, sia da Professione Acqua. Sui rispettivi siti internet è possibile trovare articoli che trattano l'argomento.

La detrazione del 50 per cento, confermata anche per l'anno 2024 solo come detrazione IRPEF e non più sotto forma di sconto in fattura, spetta per:

- lavori di **manutenzione ordinaria**, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e **ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di** edifici residenziali, cioè su **condomini** (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);

- interventi di **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia** effettuati **su singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001).

Quindi nel caso di interventi su piscine condominiali è ammesso alla detrazione fiscale anche l'intervento di manutenzione ordinaria, mentre nel caso di una singola unità abitativa la manutenzione ordinaria non è agevolabile.

Attenzione, quindi, alla tipologia di intervento edilizio che viene dichiarato sui condomini: se si tratta di ristrutturazione, si può rientrare nei casi previsti dalle leggi regionali (da verificare caso per caso) che impongono un adeguamento normativo totale.

### Conclusioni

La ristrutturazione di una piscina esistente deve essere affrontata con attenzione. Il problema principale è l'adeguamento alle norme tecniche, in particolar modo a quelle relative agli impianti, vista la necessità del rilascio della dichiarazione di conformità, ma non solo. Quando si ristruttura, tutto quanto viene modificato deve essere a norma, quindi anche rampe, gradini, pendenze, antisivolo, scalette, o altro.

In particolar modo, come già detto, devono essere a norma gli impianti idraulici ed elettrici, che devono essere accompagnati da conformità.

Poiché la maggior parte delle piscine attualmente in esercizio è ancora sprovvista di conformità normativa, non è possibile produrre una conformità parziale, relativa solamente all'intervento effettuato, ma deve essere messo a norma tutto l'impianto.

L'unico modo per non essere costretti a mettere a norma l'intero impianto è quello di eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria, per i quali la produzione di conformità non è richiesta.

Attenzione anche alle leggi /delibere regionali, laddove esistono, che prevedono l'obbligo di adeguamento delle piscine esistenti in modo e con presupposti diversi, a seconda della Regione. ■

# CARTE IN MANO



Ti piacerebbe poter disporre di **UNO STUDIO DI PROGETTAZIONE** che ti assista ogni volta in cui lo necessiti? Scopri il nostro servizio carte in mano! Comodo, efficiente e veloce: **ottiene tutto in tempi rapidi e paghi solo quello che chiedi.**

- dimensionamenti
- schemi funzionali
- disegni in scala del locale tecnico: tutto pronto, pensato e misurato per installare
- disegni in scala vasca con posizionamento componenti
- forometrie
- relazioni tecniche
- manuali uso e manutenzione
- POS di cantiere
- DVR aziende costruzione e manutenzione piscine
- assistenza legale stesura di contratti fornitura e manutenzione piscine
- documenti di autocontrollo
- consulenze sul trattamento acqua
- avviamento e taratura centraline
- qualunque altra cosa ti serva...

Carte in Mano è un servizio in abbonamento: si acquista un pacchetto di punti, che possono essere utilizzati nel momento del bisogno. Ad esempio, uno schema funzionale costa 200 punti, un disegno di impianto (costruttivo con pianta e prospetti) costa 400 punti. I punti restano validi per 24 mesi dalla data di sottoscrizione del servizio.

Sì, ma quanto costa?

Pacchetto SILVER - 2.500 punti a 165 euro/mese per un anno

Pacchetto GOLD - 5.000 punti a 275 euro/mese per un anno

Pacchetto PLATINUM - 10.000 punti a 385 euro/mese per un anno

professione  
**acqua**

Per info [info@professioneacqua.it](mailto:info@professioneacqua.it) oppure 0376854931

