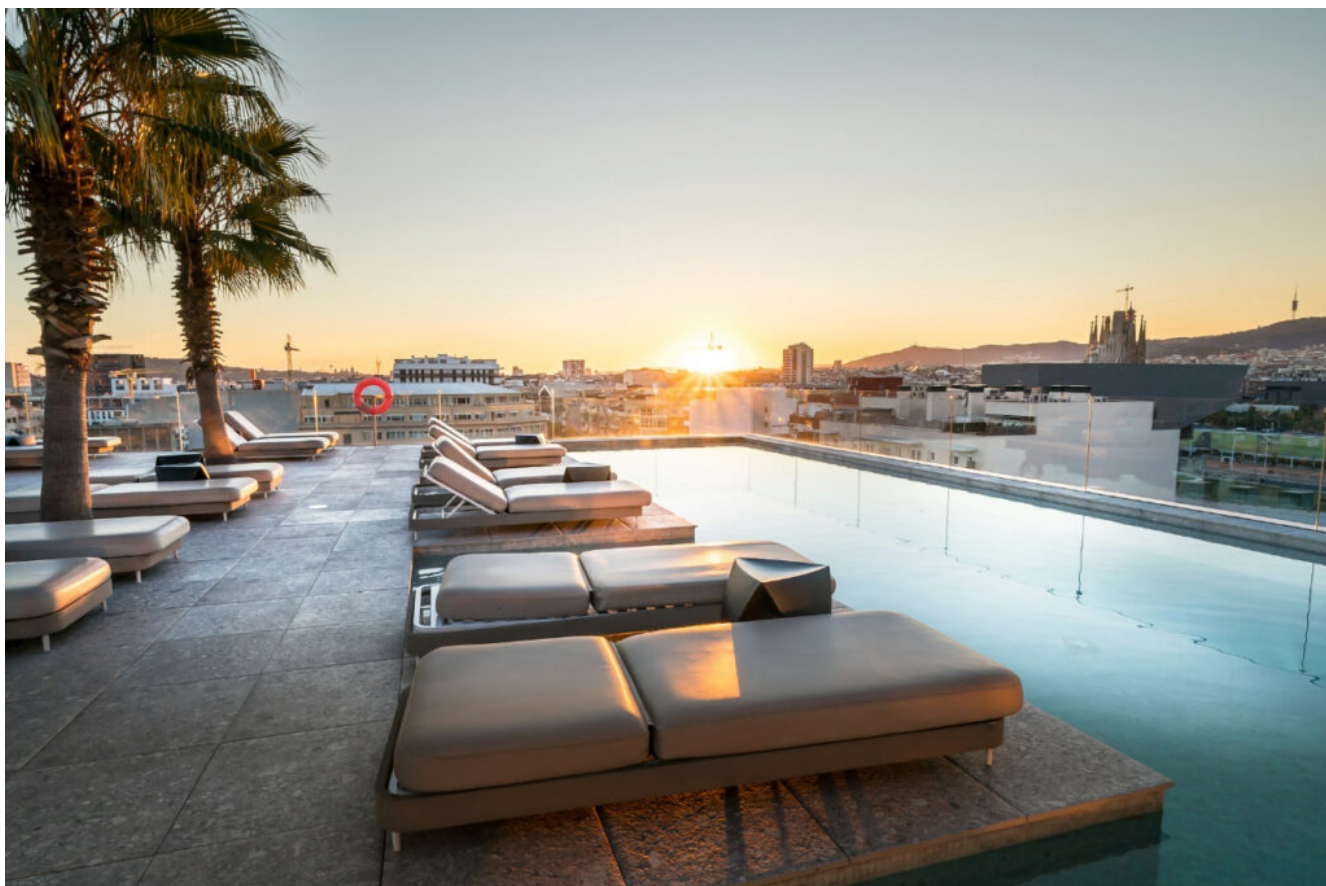




Piscine sui terrazzi e lastrici solari: tra leggerezza estiva e rischi strutturali per il condominio

di Cristian Angeli | 22 Giugno 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Villetta](#)

Il peso dell'acqua può generare sovraccarichi significativi su balconi, terrazzi e coperture, rendendo necessarie verifiche preventive sulla capacità portante delle strutture.

Con l'arrivo della stagione estiva si assiste alla crescente diffusione di piscine fuori terra, gonfiabili o facilmente removibili, installate su terrazzi, balconi e lastrici solari. Si tratta di soluzioni economiche, acquistabili con poche decine o centinaia di euro, spesso pensate per garantire momenti di svago a bambini e famiglie durante i periodi più caldi.

Tuttavia, dietro la semplicità dell'installazione si cela un aspetto frequentemente sottovalutato: l'impatto strutturale che tali manufatti possono avere sugli elementi portanti dell'edificio. La percezione diffusa che si

tratti di semplici giochi stagionali porta spesso a trascurare la necessità di effettuare verifiche tecniche preventive.

Il problema non riguarda soltanto il singolo proprietario o utilizzatore della piscina, ma coinvolge l'intera sicurezza dell'edificio condominiale, poiché i carichi generati dall'acqua vengono trasmessi alle strutture portanti comuni quali solai, travi e pilastri.

Il peso dell'acqua e i carichi sulle strutture: un problema sottostimato

Il principale fattore critico è rappresentato dal peso dell'acqua. È utile ricordare che un metro cubo d'acqua pesa circa 1.000 chilogrammi. Ne consegue che anche modesti livelli di riempimento possono generare carichi molto significativi.

A titolo esemplificativo:

- 20 centimetri di acqua corrispondono a circa 200 kg/m²;
- 40 centimetri di acqua corrispondono a circa 400 kg/m²;
- 60 centimetri di acqua superano i 600 kg/m².

A tali valori occorre aggiungere il peso della struttura della piscina, degli accessori e delle persone presenti all'interno.

Si tratta di carichi che possono risultare particolarmente gravosi se confrontati con quelli considerati in fase di progettazione degli edifici residenziali, soprattutto quando si tratta di costruzioni realizzate diversi decenni fa secondo normative differenti da quelle attuali.

Piscine sui balconi: quando il rischio può essere inferiore

Occorre tuttavia distinguere tra le **piscine collocate su lastrici solari** o terrazzi di copertura e quelle installate sui balconi.

Dal punto di vista strutturale, infatti, i balconi degli edifici residenziali sono normalmente progettati per sopportare sovraccarichi accidentali relativamente elevati, generalmente pari a circa 400 kg/m². Tale valore tiene conto della possibile presenza contemporanea di persone, arredi da esterno, fioriere e altre condizioni di utilizzo ordinario.

In linea teorica, pertanto, una piscina di dimensioni contenute collocata su un balcone può presentare criticità meno rilevanti rispetto a una piscina installata su altre superfici dell'edificio, purché il carico complessivo rimanga compatibile con quello previsto in fase progettuale.

Ciò non significa, tuttavia, che l'installazione possa essere considerata automaticamente sicura. La capacità portante effettiva di una struttura dipende infatti non solo dal progetto originario, ma anche dal suo stato di conservazione.

Negli edifici più datati possono essere presenti fenomeni di **degrado del calcestruzzo**, corrosione delle armature metalliche, infiltrazioni d'acqua o altre forme di ammaloramento che, nel tempo, possono aver ridotto le prestazioni strutturali inizialmente previste.

Inoltre, non è raro che nel corso degli anni siano state effettuate modifiche, manutenzioni o interventi edilizi che abbiano alterato, direttamente o indirettamente, il comportamento della struttura.

Per queste ragioni, proprio gli edifici più vecchi o che presentano segni evidenti di deterioramento meritano particolare attenzione. In tali situazioni anche carichi teoricamente compatibili con i parametri progettuali originari possono richiedere una verifica specifica da parte di un tecnico strutturista.

NTC 2018 e verifica dei carichi: il riferimento tecnico obbligato

Il quadro normativo di riferimento è rappresentato dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), che disciplinano i criteri di progettazione, verifica e sicurezza delle strutture.

Le NTC prevedono che ogni edificio venga verificato rispetto a specifiche combinazioni di carico, tenendo conto sia dei pesi permanenti sia dei sovraccarichi accidentali correlati alla destinazione d'uso degli ambienti.

Tali verifiche, tuttavia, vengono effettuate sulla base delle condizioni previste in fase progettuale.

L'introduzione di carichi eccezionali o comunque non ordinari, come quelli derivanti da una piscina piena d'acqua collocata su una copertura o su un terrazzo, può modificare significativamente le condizioni di esercizio della struttura.

Da ciò deriva la necessità di accertare preventivamente la compatibilità dell'installazione con la capacità portante del solaio interessato, attraverso una valutazione tecnica eseguita da un professionista abilitato.

Profili condominiali e qualificazione dell'intervento

L'installazione di una piscina su un terrazzo, un lastrico solare o un balcone non può essere considerata un'attività completamente libera e priva di conseguenze sotto il profilo condominiale.

Pur trattandosi generalmente di strutture mobili e temporanee, i carichi che esse trasmettono alle strutture portanti interessano elementi che, nella maggior parte dei casi, costituiscono parti comuni dell'edificio.

Il tema, pertanto, non riguarda esclusivamente il diritto del singolo condomino di utilizzare la propria proprietà esclusiva, ma coinvolge il dovere di non arrecare pregiudizio alla sicurezza, alla stabilità e alla conservazione del fabbricato.

In presenza di situazioni che comportino incrementi significativi dei carichi, può rendersi necessario acquisire una preventiva valutazione tecnica, soprattutto quando l'edificio presenta caratteristiche costruttive datate o particolari criticità strutturali.

L'amministratore, una volta venuto a conoscenza di una **situazione potenzialmente rischiosa**, è tenuto ad attivarsi per la tutela delle parti comuni, richiedendo, ove necessario, accertamenti tecnici specialistici.

Responsabilità, segnalazioni e prevenzione del rischio

Un ulteriore aspetto riguarda il profilo della responsabilità.

Chi decide di installare una piscina su un balcone, un terrazzo o un lastrico solare ha il dovere di verificare che tale utilizzo sia compatibile con le caratteristiche strutturali dell'edificio e non comporti rischi per la sicurezza delle persone o per l'integrità delle parti comuni.

Parallelamente, anche gli altri condomini che rilevino situazioni potenzialmente anomale dovrebbero informare tempestivamente l'amministratore, preferibilmente mediante comunicazione scritta, affinché possano essere effettuate le opportune verifiche.

<https://www.cristianangeli.it/piscine-sui-terrazzi-e-lastrici-solari-tra-leggerezza-estiva-e-rischi-strutturali-per-il-condominio/>