

Verifica qualità dell'acqua in condominio.

Gli obblighi per gli amministratori



Evoluzione normativa

Impianti condominiali e salubrità dell'acqua - D.lgs 31-2001 (Modificato D.Lgs n.27/2002)

↳ Parere del Ministero della Salute, in data 10 giugno 2004

Direttiva (UE) 2020/2184

↳ La nuova normativa per la qualità delle acque destinate al consumo umano: Decreto 18/2023



D.Lgs 31-2001

Impianti condominiali e salubrità dell'acqua - D.lgs 31-2001 (Modificato D.Lgs n.27/2002)

→gli edifici e le **strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, come i condomini, il gestore** (cioè chi somministra l'acqua) **avrebbe** dovuto verificare la salubrità dell'acqua sino al punto di consegna (ossia il contatore)...

Quindi anche l'amministratore, titolare della gestione dell'edificio???

Parere del Ministero della Salute, in data 10 giugno 2004

→ è stato precisato che per quanto concerne gli edifici ad uso esclusivamente abitativo,

l'amministratore del condominio ovvero, in assenza di questo, i proprietari **non avevano l'obbligo di effettuare le attività ed i controlli** previsti dagli artt. 7 ed 8 del D.lgs 31-2001, **bensì quelli derivante dall'attività di controllo dello stato di adeguatezza e di manutenzione dell'impianto.**



Michele Venneri
Health Safety & Environment

Decreto Legislativo 18/20023

La nuova normativa per la qualità delle acque destinate al consumo umano

Direttiva (UE) 2020/2184

↳ *Recepita dal D.Lgs 18/2023* → *Art.25 abroga il D.Lgs 31/2001 dal 21/03/2023*

↓
Obiettivi

- la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite, nonché
- il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano.

Decreto Legislativo 18/20023

Precisazioni Utili

Articolo 4

...evidenza che le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite, **non devono contenere microrganismi**, virus e parassiti, né altre sostanze in quantità tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana e **devono soddisfare i requisiti minimi stabiliti dall'allegato I, parti A, B, C del Decreto.**

...salvo comprovate cause di forza maggiore, ivi inclusa la documentata impossibilità di accedere o intervenire su tratti di rete idrica ricadenti in proprietà privata, **la responsabilità del gestore idrico integrato si estende fino al punto di consegna, cioè il punto in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli impianti dell'utente finale** (sistema di distribuzione interna), cioè in corrispondenza del misuratore dei volumi (contatore).

Allegato I

REQUISITI MINIMI RELATIVI AI VALORI DI PARAMETRO UTILIZZATI PER VALUTARE LA QUALITÀ DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Parte A

Parametri microbiologici

Parametro	Valore di parametro	Unità di misura	Note
Enterococchi intestinali	0	numero/100 ml	Per le acque confezionate in bottiglie o contenitori, l'unità di misura è «numero/250 ml»
<i>Escherichia coli</i> (<i>E. coli</i>)	0	numero/100 ml	Per le acque confezionate in bottiglie o contenitori, l'unità di misura è «numero/250 ml»

Parte B

Parametri chimici

Parametro	Valore di parametro	Unità di misura	Note
Acilammide	0,10	µg/l	Il valore di parametro di 0,10 µg/l si riferisce alla concentrazione monomerica residua nell'acqua, calcolata a partire dal valore massimo della migrazione specifica desumibile dalle specifiche tecniche del corrispondente polimero a contatto con l'acqua, nei casi in cui detto polimero sia utilizzato nella filiera idro-potabile.
Antimonio	10	µg/l	
Arsenico	10	µg/l	
Benzene	1,0	µg/l	
Benzo(a)pirene	0,010	µg/l	
Bisfenolo A	2,5	µg/l	
Boro	1,5	mg/l	Il valore di parametro di 2,4 mg/l si applica qualora l'acqua desalinizzata sia la principale fonte del sistema di fornitura in questione o in regioni in cui le condizioni geologiche potrebbero causare livelli elevati di boro nelle acque sotterranee.
Bromato	10	µg/l	
Cadmio	5,0	µg/l	
Clorato	0,25	mg/l	Nei casi in cui il metodo di disinfezione usato non generi clorato, il valore di parametro di 0,25 mg/l deve essere soddisfatto al più tardi il 12 gennaio 2026. Nei casi in cui per la disinfezione si utilizza un metodo di disinfezione che genera clorato, in particolare diossido di cloro, si applica il valore di parametro di 0,70 mg/l. Ove possibile, i gestori idro-potabili si adoperano per applicare valori inferiori senza compromettere la disinfezione. Questo parametro è misurato esclusivamente se si utilizzano i metodi di disinfezione in questione.
Clorito	0,25	mg/l	Nei casi in cui il metodo di disinfezione usato non generi clorito, il valore di parametro di 0,25 mg/l deve essere soddisfatto al più tardi il 12 gennaio 2026; fino al 11 gennaio 2026 il valore di parametro del clorito è pari a 0,7 mg/l. Nei casi in cui per la disinfezione si utilizza un metodo di disinfezione che genera clorito, in particolare diossido di cloro, si applica il valore di parametro di 0,70 mg/l. Ove possibile, i gestori idro-potabili si adoperano per applicare valori inferiori senza compromettere la disinfezione. Questo parametro è misurato esclusivamente se si utilizzano i metodi di disinfezione in

Parte C

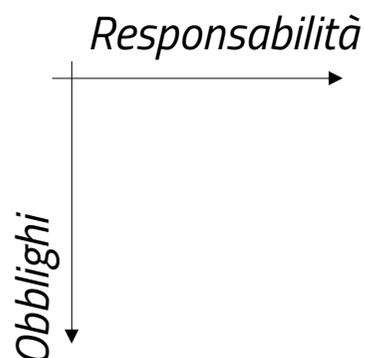
C1. Parametri indicatori

Parametro	Valore di parametro	Unità di misura	Note
Alluminio	200	µg/l	
Ammonio	0,50	mg/l	
Cloruro	250	mg/l	L'acqua non deve essere corrosiva.
<i>Clostridium perfringens</i> spore comprese	0	Numero/100 ml	Questo parametro deve essere misurato se indicato come appropriato dalla valutazione del rischio.
Colore	Accettabile per i consumatori e senza variazioni anomale		
Conducibilità	2 500	µS cm ⁻¹ a 20	L'acqua non deve essere aggressiva.
Concentrazione ioni idrogeno	≥ 6,5 e ≤ 9,5	Unità pH	L'acqua non deve essere aggressiva. Per le acque non frizzanti confezionate in bottiglie o contenitori il valore minimo può essere ridotto a 4,5 unità pH. Per le acque naturalmente ricche di anidride carbonica o arricchite artificialmente, il valore minimo può essere inferiore.
Ferro	200	µg/l	
Manganese	50	µg/l	
Odore	Accettabile per i consumatori e senza variazioni anomale		
Ossidabilità	5,0	mg/l O ₂	Se si analizza il parametro TOC non è necessario determinare questo parametro.
Solfato	250	mg/l	L'acqua non deve essere corrosiva.
Sodio	200	mg/l	
Sapore	Accettabile per i consumatori e senza variazioni anomale		
Conteggio delle colonie a 22 °C	Senza variazioni anomale		
Batteri coliformi	0	Numero/100 ml	Per le acque confezionate in bottiglie o contenitori, l'unità di misura è «Numero/250 ml». Per la valutazione di rischio ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera d, si rimanda alla Circolare del Ministero della salute 13400 del 1 aprile 2021, e successive modifiche o integrazioni.
Carbonio organico totale (TOC)	Senza variazioni anomale		Non è necessario misurare questo parametro per forniture d'acqua inferiori a 10.000 m ³ al giorno.
Torbidità	Accettabile per i consumatori e senza variazioni anomale		

Decreto Legislativo 18/20023

GIDI

Precisazioni Utili



Il **G**estore **I**drico della **D**istribuzione **I**nterna è l'amministratore di **condominio, responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno**, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua, cioè il punto di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto.

L'amministratore deve effettuare una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni alle strutture prioritarie (individuate all'allegato VIII, con particolare riferimento ai parametri elencati nell'allegato I, parte D).

Inoltre è tenuto ad adottare le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi.

Allegato I

REQUISITI MINIMI RELATIVI AI VALORI DI PARAMETRO UTILIZZATI PER VALUTARE LA QUALITÀ DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

PARTE D

Parametri pertinenti per la valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione interni

Parametro	Valore di parametro	Unità di misura	Note
<i>Legionella</i>	< 1 000	unità formanti colonia (UFC)/l	Questo valore di parametro è definito ai fini degli articoli 9 e 14. Le azioni previste da tali articoli potrebbero essere prese in considerazione anche al di sotto del valore di parametro, in particolare in caso di infezioni e focolai. In questi casi va confermata la fonte dell'infezione e identificata la specie di <i>Legionella</i> .
Piombo	5,0	µg/l	Il valore di parametro è definito ai fini dell'articolo 9 e deve essere rispettato al punto di uso dei sistemi di distribuzione interni negli edifici, locali e navi. Il valore di parametro di 5,0 µg/l deve essere soddisfatto al più tardi entro il 12 gennaio 2036. Il valore di parametro per il piombo fino a tale data è 10 µg/l. I gestori dei sistemi di distribuzione interni devono adoperarsi affinché il valore più basso di 5,0 µg/l sia raggiunto il prima possibile, e comunque non oltre il 12 gennaio 2036.



Decreto 18/20023

Esempio Check Valutazione del rischio VDR sistemi distribuzione interna

Check VDR <u>Classe priorità E</u>	EVIDENZA	Pericolo / AZIONE
Estensione, età costruttiva e destinazione d'uso degli edifici e delle reti interne ed eventuale realizzazione di ampliamenti strutturali in tempi diversi;	> 10 ANNI	Ricerca microbiologica + chimico (semplificato)
Materiale Impianto destinato al contatto con l'acqua Edifici ante anni 1960	Piombo	Ricerca Piombo 10 µg/l 5 µg/l entro 2036 ma...
N°Scale/ Dorsali (n+1)	N+1	N+1 Analisi a dorsale
Presenza di accumulo /addolcitori grandi condomini e complessi di edifici con reti idriche complesse	SI	Legionella < 1000 ufc/l Valutare Biennale
Acqua fredda < 20°C	SI	Legionella < 1000 ufc/l

Decreto 18/20023

Esempio Check Valutazione del rischio VDR sistemi distribuzione interna

Tipologia di edificio (per destinazione d'uso)	Esposizione			Perm	Vuln	Alcuni elementi di rischio generalmente associabili alla tipologia di edificio
	IG	IA	CO			
Abitazioni private e condomini	+	+	+	+	+/-	<ul style="list-style-type: none">o possibili difficoltà di manutenzione/gestione degli impianti dei tratti di rete di uso comune a valle del punto di consegna, collegati alle singole proprietà;o possibile esposizione al piombo negli impianti o tratti di rete interna di edifici antecedenti agli anni '60;o utilizzo discontinuo di edifici e locali abitati stagionalmente, che può aumentare i rischi legati a fenomeni di fermo impianto, stagnazione, corrosione;o utilizzo di impianti di trattamento non adeguatamente mantenuti.

IG = ingestione; **IA** = inalazione; **CO** = contatto. **(+)** = molto rilevante; **(+/-)** = possibile rilevanza/occorrenza; **(-)** = poco rilevante.

Perm = permanenza degli utenti. **(+)** = >72 ore; **(+/-)** = 24+72 ore; **(-)** = <24 ore.

Vln = Vulnerabilità. **(+)** = presenza rilevante/prevalente di soggetti vulnerabili; **(+/-)** presenza di soggetti vulnerabili, non in misura prevalente; **(-)** = presenza possibile di soggetti vulnerabili.

■: rischio elevato; **■**: rischio alto; **■**: rischio medio



Michele Venneri
Health Safety & Environment

Decreto 18/20023

Piano di sicurezza e controllo edifici classe E

Valutazione del sistema

- descrizione del sistema idrico
- individuazione dei pericoli e degli eventi pericolosi
- valutazione del rischio anche in relazione a misure di controllo

Gestione del sistema per il controllo dei rischi

- piano di miglioramento
- monitoraggio operativo delle misure di controllo
- azioni correttive e procedure di gestione

Verifica piano

- elaborazione del piano di verifica

Azioni di supporto, formazione e qualifica

- piani di comunicazione
- programmi di supporto, formazione e qualifica



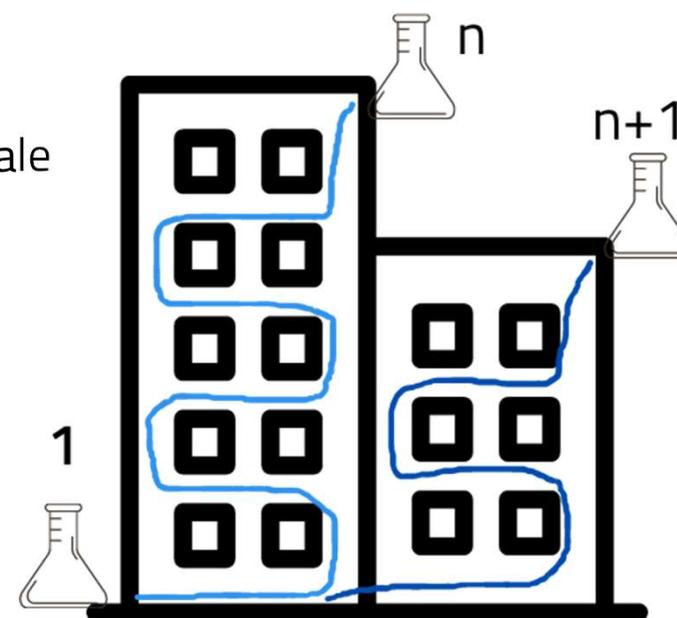
Decreto 18/20023

Piano di campionamento sistemi distribuzione interna

1° prelievo **fisso** al punto di consegna (verifica)

(n) prelievo nel punto più lontano dal punto di consegna

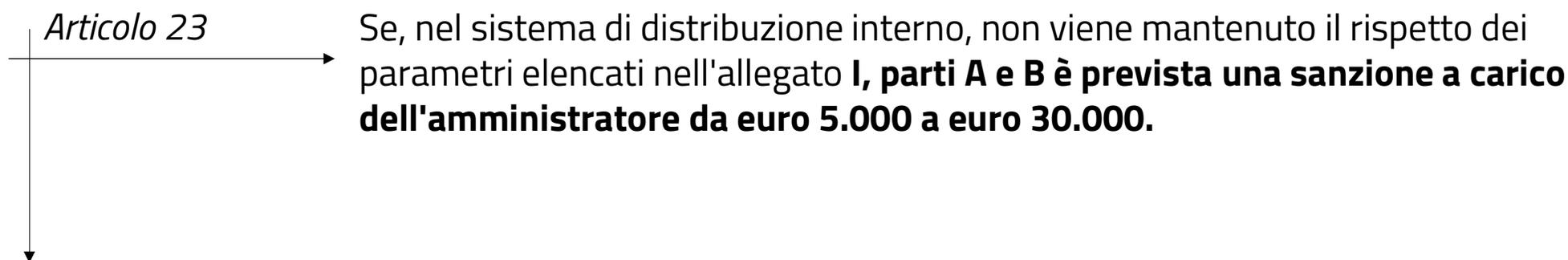
(n+1) prelievo nel punto più lontano dal punto di consegna per scala/dorsale



Michele Venneri
Health Safety & Environment

Decreto 18/20023

Sanzioni a carico dell'amministratore



L'inosservanza dell'obbligo di implementazione di valutazione e gestione del rischio del sistema di fornitura idro-potabile imposti dalle competenti autorità è soggetto al pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria da 4.000 a 24.000 euro.

“Se qualcuno più scrupolosamente avrà considerato l’abbondanza delle acque sul suolo pubblico, nei bagni, nelle vasche, nei canali, nelle case, nei giardini, nelle ville suburbane, le distanze dell’acqua che scorre, gli archi costruiti, i monti scavati, le convalli spianate, ammetterà che in tutto il mondo non c’è stato niente da ammirare maggiormente”

Plinio il Vecchio (23-79 d.C.), NH XXXVI, 123

