

Amministratore responsabile anche per il rischio-acqua

Giulio Benedetti

07 Agosto 2018

(Il Sole 24 Ore)

Dalla saracinesca di consegna dell'acqua dall'acquedotto l'acqua potabile raggiunge i rubinetti degli appartamenti condominiali attraverso le tubature (che sono parti comuni, come recita l'articolo 1117 del Codice civile) e che sono disciplinate dall'amministratore (articolo 1130) in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i condomini. La Corte di cassazione (sentenza 9133/2018) ha stabilito con chiarezza il principio per cui il gestore del servizio idrico integrato è titolare di una posizione di garanzia in quanto deve assicurare, in base all'articolo 4, comma 1, del Dlgs 31/2001, la salubrità e la pulizia delle acque destinate al consumo umano.

La normativa di riferimento per la prevenzione (di cui molto si parla in questi giorni per i casi di legionellosi a Bresso) è quella del Dlgs 31/2001. L'articolo 8 sancisce il principio, fondamentale per assicurare la tutela della pubblica incolumità, per cui in acque destinate al consumo umano non deve essere presente, in concentrazione superiore a quelle consentite, nessuna impurità associata a sostanze o materiali utilizzati per i nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, o per la preparazione o la distribuzione delle stesse acque. Il decreto, per perseguire finalità preventive, promuove la tutela della salute pubblica delle acque destinate al consumo umano attraverso una serie di obblighi (articolo 4) consistenti nella salubrità e nella pulizia delle acque e nell'assenza in esse di microrganismi e parassiti, e di altre sostanze in quantità o concentrazioni che rappresentino un potenziale pericolo per la salute umana. Inoltre, in via generale, i requisiti minimi di tali acque debbono rispondere a quelli previsti dalle parti A e B dell'allegato 1 del decreto.

Il decreto prevede (articolo 5) il rispetto di tali parametri di sicurezza, tra gli altri, nei seguenti punti:

-

per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto in cui escono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano;

-

per le acque fornite da una cisterna nel punto in cui escono dalla cisterna;

Il responsabile della gestione dell'impianto risulta avere adempiuto agli obblighi del Dlgs 31/2001 (articolo 5 , comma 2) quando i valori di parametro fissati nell'allegato I sono rispettati nel punto di consegna.

Ma per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico il titolare o il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura devono assicurare che i valori parametro fissati nell'allegato I , rispettati nel punto di consegna , siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto.

Del resto, nelle [linee-guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi del 7 maggio 2015 della Conferenza Stato Regioni](#) , è prescritto che «nelle strutture abitative condominiali con impianto idro-sanitario centralizzato, l'amministratore di condominio è tenuto ad informare e sensibilizzare i singoli condomini sull'opportunità di adottare le misure di controllo».

Nelle linee guida è anche contenuto il "Protocollo di controllo del rischio Legionellosi", con una

“valutazione del rischio” in condominio che l’amministratore è tenuto a compilare. Il protocollo va anche aggiornato quando ci sono manutenzioni o interventi sull’impianto idraulico centralizzato e quando dalle verifiche microbiologiche emergano dati anomali sulla presenza di Legionella.

Inoltre è previsto che l’amministratore abbia uno schema dettagliato della rete idrica condominiale per intervenire tempestivamente.

