

# L'ACQUA IN CONDOMINIO

## PARAMETRI DI SALUBRITÀ E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE



### LE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO NELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

A cura di: Ing. Carlo Giordano e Arch. Federico Proietti  
([www.condominisicuri.it](http://www.condominisicuri.it))

Un cattivo stato di manutenzione dell'impianto idrico, non solo può compromettere l'integrità dell'edificio, ma può avere effetti negativi sulla salubrità delle acque che vengono destinate al consumo umano. Quindi l'amministratore non deve tener conto solo che tali impianti (idrosanitari, quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo d'acqua all'interno degli edifici condominiali) sono soggetti, a valle del contatore, al D.Lgs 37/08 (ex legge 46/90) in tema di sicurezza degli impianti, ma anche che egli è responsabile che le acque destinate al consumo umano siano salubri.

Vediamo di capire esattamente quali sono le responsabilità dell'amministratore di condominio, quali sono le sanzioni, le conseguenze penali, cosa si può fare per non incorrere in quest'ultime e per tutelare la salute dei condòmini.

### RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Il D.Lgs. 31/2001 ("Attuazione della Direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano" G.U. n. 52, 3 marzo 2001), modificato ed integrato dal D.Lgs. 27/2002, "disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano al fine di proteggere la salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque, garantendone la salubrità e la pulizia".

Il decreto stabilisce che i requisiti di qualità (cioè di potabilità) delle acque destinate al consumo umano devono sussistere al punto d'uso, cioè dove l'acqua è resa disponibile per il consumo. La norma inoltre precisa che, mentre il gestore dell'acquedotto ha la responsabilità di garantire i requisiti di potabilità fino al punto di consegna (di regola il contatore), l'amministratore del condominio ha la responsabilità di garantire che i requisiti di potabilità siano mantenuti fino ai rubinetti (o, per meglio dire, siano mantenuti lungo tutta la rete idrica condominiale).

**Nota:** la responsabilità di cui sopra è conseguenza del fatto che l'amministratore è il custode dei beni condominiali, della cui conservazione e degli effetti che gli stessi possono produrre, è responsabile (si ricorda che l'articolo 2051 del codice civile afferma che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito).

## QUALI RISCHI PER LA SALUTE

Al fine di scongiurare atteggiamenti errati da parte di amministratori e condòmini è opportuno fare la seguente precisazione: il D.Lgs. 31/2001 impone solo ai gestori e tutti i soggetti che forniscono acqua destinata al consumo umano di effettuare controlli periodici sulla medesima; se è vero però che tale obbligo sistematico non è quindi imposto agli amministratori, essi, se non intendono far correre dei rischi ai condòmini di cui sono responsabili, non possono esimersi dall'attuare verifiche sulla salubrità delle acque destinate al consumo umano, specie in presenza di possibili quanto ipotizzabili sorgenti inquinanti, conseguenza di impianti vetusti e/o di tipologie di materiali utilizzati nella realizzazione delle linee di adduzione, di eventuali cassoni condominiali (es. piombo e leghe di piombo).

Oltre a tali possibili inquinanti, si tenga conto anche che, seppur non frequentemente, l'acqua può anche essere portatrice di batteri patogeni che provocano infezioni. Uno di questi è la legionella, che può manifestarsi con diverse espressioni cliniche: forme lievi asintomatiche, sindromi pseudo influenzali e forme di polmonite grave con tasso di mortalità molto significativo.

**Nota:** per invitare il lettore a riflettere sull'importanza di quanto sinora scritto, si cita un caso che presenta delle analogie a quello della "salubrità delle acque" ma che risulta più immediato: l'amministratore che ometta di eseguire i lavori occorrenti per eliminare il pericolo di crollo di parti dell'edificio incorre in sanzioni amministrative e, nel caso ne derivassero danni, ne è responsabile e, se tali danni avvengono a persone, la responsabilità è penale. Si noti che, nonostante la serietà del tema, per prevenire pericoli di rovina dell'edificio egli non è tenuto a effettuare controlli sistematici (esattamente come nel caso dell'"acqua", che stiamo esaminando). Ma al lettore attento non sarà sfuggita una differenza cruciale: mentre le condizioni di un intonaco o di un cornicione sono sotto gli occhi di tutti, la potabilità dell'acqua (a parte i casi "visibili") non lo è. Di qui deriva che l'utilità e l'importanza di un monitoraggio periodico dell'impianto idrico e dell'acqua destinata al consumo umano, sussistono a prescindere dall'obbligo di legge.

## GLI STRUMENTI DI CONTROLLO

L'amministratore, nel valutare l'urgenza e la necessità di un'analisi delle acque, deve considerare quanto gli sia chiara la situazione dello stato dell'impianto di distribuzione domestico condominiale, e quindi quanto possa assicurare che i valori di parametro forniti dall'acquedotto al contatore siano conservati senza alterazioni sino al rubinetto dell'utente.

Nel caso egli non abbia certezze, una verifica analitico-strumentale diventa non solo opportuna bensì necessaria, al fine di verificare il non superamento dei limiti imposti dal Decreto in oggetto. Esso, all'allegato I, identifica in modo completo i requisiti minimi che devono essere soddisfatti per le acque destinate al consumo umano, ovvero i valori limite per quanto riguarda la concentrazione di tutte le sostanze chimiche e microbiologiche da tenere sotto controllo. Nel caso i valori risultino nella norma, l'amministratore è, in tal modo, totalmente "al riparo" da responsabilità civili e penali. Nel caso invece che i valori riscontrati siano al di fuori della norma, il decreto specifica che l'amministratore è tenuto ad adottare i provvedimenti necessari a ristabilire i requisiti di potabilità, su indicazione dell'Azienda Sanitaria Locale e in collaborazione con il gestore della rete idrica.

## LE SANZIONI E LE PENE

Nei confronti dell'amministratore di condominio sono irrogabili in astratto le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie corrispondenti al pagamento della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma primo) qualora fornisca acqua destinata al consumo umano che contenga microrganismi o parassiti o altre sostanze in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana, ovvero non soddisfi i requisiti minimi previsti dalle parti A e B dell'allegato I, oppure non siano conformi ai provvedimenti adottati dall'autorità d'ambito sentita l'Azienda Sanitaria Locale; inoltre nei confronti dell'amministratore del condominio il sindaco del Comune territorialmente competente, a seguito della richiesta dell'Azienda Sanitaria Locale o dell'autorità d'ambito, può emettere un'ordinanza, giustificata da motivi di igiene, la quale gli prescriva l'adozione, entro un termine congruo, delle misure tecniche necessarie per tutelare la correttezza sanitaria, secondo quanto contemplato dal d.lgs. n. 31/2001, della somministrazione delle acque dal punto di arrivo dell'acqua distribuita dal servizio pubblico al rubinetto.

L'inosservanza dell'adempimento delle prescrizioni dell'ordinanza, ritualmente notificata all'amministratore, integra una fattispecie di reato ed è sanzionata dall'articolo 650 del codice penale con l'arresto fino a tre mesi.

## CONCLUSIONI E SUGGERIMENTI

Per concludere: per quanto riguarda la frequenza dei controlli dopo il primo, si suggerisce all'amministratore di tener conto della presenza di tubature o componenti della condotta idrica contenenti piombo o leghe di piombo (in maniera banale si può usare come parametro l'età dello stabile). Inoltre egli dovrà tener conto di situazioni "sospette" che possano compromettere la qualità delle acque (quali, ad esempio, presenza di perdite nell'impianto idrico) e procedere a controlli anche ogni qual volta i condòmini lamentino problemi legati alla qualità delle acque (esempio presenze di solidi sospesi, colore, odore o aspetto sgradevoli, casi ripetuti di tossinfezioni etc).

Sei in: [PADOVA](#) > [CRONACA](#) > [UCCISO DALLA LEGIONELLA MENTRE ERA IN...](#)

## Ucciso dalla legionella mentre era in vacanza

Guglielmo Mazzucchi aveva 69 anni e viveva a Ponte di Brenta. Il quadro clinico si è aggravato in due settimane. Colpa del condizionatore

Il parere dell'infettivologo Paolo Cadrobbi Le regole per prevenire la diffusione del batterio Il ritratto di Guglielmo Mazzucchi, ucciso dalla legionella

### Ucciso dalla legionella mentre era in vacanza

PADOVA. L'infezione, letale, se l'è portato via in poco più di 15 giorni. Guglielmo Mazzucchi, 69 anni, di Ponte di Brenta, non è riuscito a sconfiggere una polmonite fulminante causata dal batterio della legionella. Un'infezione tanto aggressiva quanto rapida che l'ha colpito improvvisamente i primi giorni di luglio, mentre si trovava in vacanza a Brunico con la moglie

Sei in: [PADOVA](#) > [CRONACA](#) > [SOSPETTA LEGIONELLA, SCATTA LA CAUSA](#)

## COMPLESSO DI VIA PELLIZZO Sospetta legionella, scatta la causa

Muore la madre, chiede i danni all'amministratore di condominio



STANGA. Anziana muore per una polmonite bilaterale da legionella e la figlia chiama in causa l'amministratore di condominio per non aver assicurato la salubrità dell'acqua: l'infezione, secondo la donna, sarebbe stata causata dalla presenza del batterio nelle acque delle condutture condominiali del complesso ex Alleanza di via Pellizzo. V.P., figlia della defunta, difesa dall'avvocato Giorgio Caldera del Foro di Venezia, chiede il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali. L'amministratore condominiale, costituitosi in giudizio, ha contestato la sussistenza di ogni I fatti. Dal 20 settembre 2010 C.G., classe 1931, viene ospitata dalla figlia nell'appartamento di via Pellizzo 14/d. L'anziana è reduce da un ricovero per «anemia e leuco-linfopenia di probabile origine mielodisplastica, ernia gastrica jatale, diverticolosi del colon». Il 4 ottobre, viene ricoverata d'urgenza a Padova. Morirà il 23 ottobre per polmonite bilaterale da legionella.