

## *Salubrità dell'acqua*



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.

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).

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).

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.

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.

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.



## ***SANZIONI E PENE PER L'AMMINISTRATORE***

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***.

### ***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 condomini lamentino problemi legati alla qualità delle acque (esempio presenze di solidi sospesi, colore, odore o aspetto sgradevoli, casi ripetuti di tossinfezioni etc).