



Approfondimento sul **Decreto Legislativo n. 18 del 23 Febbraio 2023** – Disciplina della qualità delle Acque destinate al consumo umano. - Dir. 2020/2184/UE

Il Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18, Attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, recentemente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Italiana (GU n.55 del 6-3-2023), entrato in vigore il **21/03/2023**, definisce le modalità di gestione delle acque potabili, con tempi di applicazione diversi per i diversi requisiti definiti negli articoli ed abroga il Decreto legislativo 31/2001.

*Il “nostro approfondimento” riguarderà esclusivamente i condomini ed il ruolo del **G.I.D.I.** (Gestore Idrico della Distribuzione Interna) associato alla figura dell’**Amministratore Condominiale**.*

In linea di massima, e salvo casi particolari, è possibile dividere i condomini in due macro tipologie sulla base della modalità con la quale l’Amministratore Condominiale fornisce acqua a terzi acqua destinata al consumo umano:

- Tipologia 1: Condomini **senza presenza di cisterne/vasche** di accumulo dell’acqua
- Tipologia 2: Condomini **dotati di riserva idrica** normalmente costituite da cisterne fisse o recipienti collegati in serie o parallelo

Tipologia 1

Per i condomini ricadenti nella Tipologia 1 il compito del **G.I.D.I. – Amministratore Condominiale** è quello di “garantire” che l’acqua erogata dal Sistema di Fornitura Idro-potabile sino al punto di consegna (normante il contatore dell’acqua) mantenga le caratteristiche di potabilità sino al punto di uso dell’acqua (il rubinetto di ciascun condòmino o il punto di utenza privato dei singoli condomini cioè il recipiente privato di ciascun condòmino).

Stralcio del Articolo 5 – comma 3

3. Per le acque fornite attraverso il sistema di distribuzione interno, il relativo gestore assicura che i valori di parametro di cui al comma 1, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto di utenza all'interno dei locali pubblici e privati. A tal fine, nel caso di edifici e locali prioritari il

gestore del sistema di distribuzione interno assicura l'adempimento degli obblighi previsti all'articolo 9.

L’amministratore è pertanto responsabile della possibile alterazione dell’acqua dovuta alla propria rete interna di distribuzione. In particolare la normativa pone attenzione ai parametri dell’Allegato I Parte D, cioè la presenza del **piombo** e la proliferazione del **batterio della Legionella** ed in particolare modo alla specie *Pneumophila* responsabile della maggior parte delle infezioni verso l’uomo.

Relativamente al parametro del piombo, la ricerca dello stesso ha senso solo in presenza di tubazioni o raccordi costituiti dal medesimo materiale, ed in grado di rilasciarne una considerevole quantità nell'acqua e la soluzione all'eventuale presenza oltre i limiti di legge sarebbe la sostituzione della rete idrica con ingentissimi costi per i condomini.

Relativamente alla problematica della proliferazione della Legionella, partiamo col dire che questo batterio è normalmente presente in natura nell'acqua, legioni sino a 1000 unità formate colonie per litro rientrano nei limiti di legge, a solo oltre 100 UFC/l vanno effettuate valutazioni in merito all'opportunità di procedere a sanificazione per contenere la proliferazione (soprattutto quando si va verso la stagione calda).

Effettuare singole analisi per la ricerca della Legionella potrebbe portare a risultati non attendibili, in quanto influenzati dalle condizioni di igiene, temperatura e stato del singolo rubinetto dove è stato effettuato il prelievo e precedere a campionamenti multipli, che ad esempio vengono effettuati negli ospedali, Rsa o laboratori odontoiatrici, non sarebbe sostenibile economicamente dal condominio.

Anche le linee guida prodotte dall'istituto Superiore di Sanità avvalorano questa tesi classificando i condomini quali strutture non prioritarie e **"raccomandando" la ricerca del piombo** solo nel caso di grandi edifici o complessi di edifici nei quali l'estensione della rete di distribuzione interna può assumere lunghezze considerevoli e quindi aumentare il rischio di rilascio dello stesso nell'acqua e per quanto riguarda la legionella solo dove le grandi dimensioni degli edifici o complessi di edifici giustifichino tale ricerca con molteplici campionamenti anche in relazione alla possibile esposizione di soggetti vulnerabili oltre che per esigenze legate alla sicurezza sui luoghi di lavoro D. lgs. 81/08 – Art. 268 Valutazione del rischio di esposizione alla Legionella.

In conclusione, per condomini di dimensioni piccole o normali, in assenza di strutture prioritarie, nessuna misura specifica è richiesta al G.I.D.I. – Amministratore in aggiunta alle normali prassi di manutenzione e pulizie eseguite dall'idraulico manutentore della rete idrica interna.

Stralcio del Articolo 9 – comma 1

Articolo 9

Valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni

1. I gestori della distribuzione idrica interna effettuano 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, adottando 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.

Stralcio Linee Guida Valutazione del Rischio ISTISAN 22/32

E	
Altri edifici pubblici e privati (condomini, abitazioni, uffici, istituti di istruzione ed educativi, attività commerciali, ecc.).	Nessuna azione sito-specifica di valutazione e gestione del rischio, fatta salva la raccomandazione di verificare l'eventuale presenza di piombo. Tuttavia, soprattutto nel caso particolare di grandi edifici o complessi di edifici oppure di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili in ambienti di vita o di lavoro, è raccomandata l'applicazione di misure di prevenzione e controllo di carattere generale ed eventualmente l'organizzazione di un piano di autocontrollo così come indicato per le strutture appartenenti alle classi, B o C. Per grandi edifici o complessi adibiti a luogo di lavoro, come noto ai sensi del DL.vo 81/2008 e s.m.i., con più specifico riguardo all'art. 268 e all'allegato XLVI, dovranno applicarsi le disposizioni inerenti la valutazione di esposizione a <i>Legionella</i>.
LG capitolo 8	

Tipologia 2

Per i condòmini ricadenti nella Tipologia 2 il compito del **G.I.D.I. – Amministratore Condominiale** è decisamente più complesso, in quanto tra il punto di consegna e quello di uso dell'acqua è presente una sistema di accumulo nel quale l'acqua può perdere le caratteristiche di potabilità e non essere più conforme ai parametri di potabilità richiesti dal decreto e dalla direttiva per le cause più svariate (es. proliferazioni batteriche, mancanza di manutenzione, mancata pulizia delle vasche, immissione di acqua inquinata..) e di questa non conformità ne è responsabile l'Amministratore Condominiale proprio perché ricadente nella definizione di Gestore Idro-Potabile (Art.2 Definizioni – punto n) e pertanto soggetto agli obblighi sanciti dagli **articoli 4 (Obblighi Generali)** ma anche dagli **articoli 5 – comma b)** concernente le acque destinate al consumo umano fornite attraverso una cisterna, ed ancora **articolo 6 – comma 2 punto b)** Valutazione del rischio di ciascun sistema di fornitura idro-potabile che includa il prelievo, il trattamento, lo stoccaggio e la distribuzione delle acque fino al punto di consegna – **articolo 6 – comma 2 punto c)** una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione interni per gli edifici e locali prioritari, in conformità all'articolo 9.

Stralcio del Articolo 6 – comma 2 punto b) – Punto c)

2. L'approccio di cui al comma 1 comporta i seguenti elementi:

- a) una valutazione e gestione del rischio delle aree di alimentazione per i punti di prelievo di acque da destinare al consumo umano, in conformità all'articolo 7;
- b) una valutazione e gestione del rischio di ciascun sistema di fornitura idro-potabile che includa il prelievo, il trattamento, lo stoccaggio e la distribuzione delle acque destinate al consumo umano fino al punto di consegna, effettuata dai gestori idro-potabili in conformità all'articolo 8;

c) una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione interni per gli edifici e locali prioritari, in conformità all'articolo 9.

Le valutazioni di cui sopra redatte in base alle indicazioni riportate sulle Linee Guida Rapporti ISTISAN prodotte dall'Istituto Superiore di Sanità **sebbene raccomandate sempre** risultano non obbligatorie per i Gestori Idro-potabili che forniscono in media meno di **10 m³** di acqua al giorno o servono **meno di 50 persone – Articolo 3 – comma 7** mentre lo stesso articolo ribadisce la necessità dei controlli interni previsti dall'**articolo 14**.

Stralcio del Articolo 3 – comma 7 e Articolo 14 comma 1

7. I gestori idro-potabili che forniscono, in media, meno di 10 m³ di acqua al giorno o che servono meno di 50 persone nell'ambito di un'attività commerciale o pubblica, sono soggetti soltanto alle disposizioni di cui agli articoli da 1 a 5 e agli articoli 13, 14 e 15, e ai pertinenti allegati.

Articolo 14

Controlli interni

1. I controlli interni sono i controlli svolti dal gestore idro-potabile per l'adempimento degli obblighi di cui all'articolo 12.

In conclusione per i condòmini ricadenti in questa tipologia è **sempre richiesto l'adempimento dell'art. 14** relativo ai **controlli interni** limitatamente alla cisterna di accumulo condominiale e relativamente ai parametri minimi indicati nell'allegato 2:

- Escherichia Coli, Enterococchi intestinali, Batteri Coliformi, conteggio delle colonie a 22°, colore, torbidità, sapore, odore, pH e conduttività.

E' altresì raccomandato procedere alla ricerca della batterio della Legionella in uscita dalla cisterna condominiale in quanto la sua presenza di fatto vorrebbe significare una sua proliferazione in tutto l'edificio.

Le frequenze di campionamento indicate sempre nell'Allegato 2 del decreto che si riportano sotto indicano che nei condominio di medie piccole dimensioni (sino a 500 persone servite) basta effettuare **un campionamento annuo** mentre relativamente alla ricerca della Legionella il controllo può essere effettuato in situazione di rischio moderato anche ogni **due anni come indicato sulle Linee Guida ISTISAN 22|32**.

Stralcio del Allegato 2 del Decreto n. 18/2023

Volume di acqua distribuito o prodotto ogni giorno in una zona di fornitura idropotabile (cfr. note 1 e 2) m ³ /giorno (m ³ /g)		Parametri — Gruppo A numero di campioni all'anno	Parametri — Gruppo B numero di campioni all'anno
	< 10	> 0 (cfr. nota 3)	> 0 (cfr. nota 3)
≥ 10	≤ 100	2	1 (cfr. nota 4)
> 100	≤ 1.000	4	1
> 1 000	≤ 10.000	4 per i primi 1.000 m ³ /g + 3 per ogni 1.000 m ³ /g aggiuntivi e relativa frazione del volume totale (cfr. nota 2)	1 per i primi 1.000 m ³ /g + 1 per ogni 4.500 m ³ /g aggiuntivi e relativa frazione del volume totale (cfr. nota 2)
> 10.000	≤ 100.000		3 per i primi 10.000 m ³ /g + 1 per ogni 10.000 m ³ /g aggiuntivi e relativa frazione del volume totale (cfr. nota 2)
> 100.000			12 per i primi 100.000 m ³ /g + 1 per ogni 25.000 m ³ /g aggiuntivi e relativa frazione del volume totale (cfr. nota 2)

Nota 1: i volumi calcolati rappresentano una media su un anno civile. Per determinare la frequenza minima è possibile basarsi sul numero di abitanti in una zona di approvvigionamento invece che sul volume d'acqua, supponendo un consumo di 200 l/giorno (*pro-capite).

VALUTAZIONE E GESTIONE DEL RISCHIO NEI SISTEMI DI DISTRIBUZIONE IDRICA INTERNA

Concludiamo questo approfondimento, dettagliando l'obbligo della Valutazione del rischio richiesta in tutti quei casi in cui si fornisca acqua a terzi da cisterne/vasche/serbatoi condominiali a più di 50 utenti o oltre i 10.000 litri giorno (200 litri per utente). Quest'obbligo va ottemperato entro il **12 Gennaio 2029** ed la valutazione inserita dai gestori nel sistema ANTEA e riesaminata ogni 6 anni.

La Valutazione è raccomandata come strumento indispensabile di analisi e monitoraggio del rischio anche per piccoli condomini sotto il limite dei 50 utenti/10.000 litri giorno soprattutto per poter prontamente intervenire nel caso di non conformità di alcuni parametri oggetto di analisi.

L'inosservanza degli obblighi di legge espone l'Amministratore – G.I.D.I. alla sanzione amministrativa pecuniaria sancita dall'art. 23 lettera b) da 5.000 a 30.000 Euro per violazione dell'art. 5 comma 3 per le acque distribuite attraverso i sistemi idrici interni oltre le altre sanzioni legate alla mancata implementazione della Valutazione del rischio dove prevista (Art. 23 lettera g) o all'inosservanza dell'obbligo di implementazione di misure dirette ad escludere rischi di contaminazione di acque destinate al consumo umano (art. 23 lettera f).