

Controllo della qualità delle acque destinate al consumo umano

Ambito di applicazione al Condominio dei d.lgs 18/2023 e 102/2025

di Gisella Casamassima *

È ormai noto che con il d.lgs 18/23, recante 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, l'Italia ha disciplinato il controllo della qualità dell'acqua destinata a consumo umano.

Relativamente all'ambito di interesse dell'Amministratore di condominio le novità introdotte dal dlgs 18/2023 possono essere riassunte come segue:

- 1) art. 2 comma 1 lettera q): l'Amministratore di Condominio (al pari del proprietario, del direttore o di qualsiasi altro soggetto che sia responsabile del sistema idro – potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, a valle del punto di consegna dell'Ente erogatore e fino al punto d'uso dell'acqua) è costituito GIDI ossia Gestore Idrico della Distribuzione Interna;
- 2) come tale l'Amministratore assume un ruolo attivo ed è responsabile dell'attuazione delle finalità della norma, che è quella di proteggere la salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, garantendone salubrità e pulizia, assicurando cioè che i valori di parametro rispettati al punto di consegna da parte dell'Ente erogatore siano mantenuti fino al punto di utenza interno ai locali amministrati;
- 3) non solo, dunque, l'Amministratore deve eseguire i controlli dei valori di parametro dell'acqua nelle strutture condominiali, ma deve anche adottare le idonee misure per eliminare o ridurre il rischio di contaminazione ed informare gli utenti sui comportamenti da tenere, per quanto di competenza;
- 4) il Dlgs 18/2023 individua i limiti massimi di concentrazione delle sostanze presenti nell'acqua, definendo gli standard qualitativi chimici, fisici e microbiologici da analizzare. La verifica per alcuni parametri è obbligatoria, per altri - come il piombo o la legionella - è obbligatoria soltanto in determinate condizioni di rischio ma è, comunque, sempre fortemente consigliata;

- 5) le analisi dell'acqua devono essere eseguite da laboratori certificati e il prelievo eseguito secondo le norme tecniche di riferimento;
- 6) il decreto introduce il concetto di valutazione e gestione del rischio, con specifiche incombenze, MA SOLTANTO PER GLI EDIFICI COSIDDETTI PRIORITARI (ad esempio ospedali, ristoranti, ecc). Quindi NON I CONDOMINI;
- 7) essendo l'Amministratore Gestore Idrico della distribuzione Interna, è in capo a lui la responsabilità della salubrità dell'acqua dal punto di rilascio dell'ente erogatore al punto di consegna nella proprietà privata del condomino. Quindi, esattamente come per la verifica degli impianti di messa a terra o degli impianti da parte degli Organismi Notificati, l'Amministratore avrà cura di inserire nell'ambito del preventivo annuale di gestione il relativo costo, avendo altresì accertato che sussista un punto di prelievo a monte della diramazione ai singoli appartamenti, perché quello è il punto dove finisce la responsabilità dell'Amministratore GIDI, o creandolo ove non esista, per consentire il prelievo.

COSA CAMBIA CON IL DLGS 102/2025

In estrema sintesi, per gli Amministratori di Condominio le novità introdotte dal dlgs del luglio 2025 sono queste:

- 1) il dlgs 102/2025 modifica e integra il dlgs 18/2023 che rimane in vigore;
- 2) viene introdotto l'OBBLIGO per il GIDI di valutare anche la concentrazione **del piombo** e diviene obbligatorio l'esame per **la legionella**;
- 3) nell'allegato 2 parte B Tab. I è indicata la frequenza minima di campionamento di tutti i parametri in funzione del volume distribuito al giorno (almeno 1 volta l'anno fino a 1000 mc /g);
- 4) dal 31/12/2026 i materiali e i prodotti utilizzati che entrano in contatto con l'acqua destinata all'uso umano devono avere particolari requisiti certificati dal sistema ReMaF.
- 5) il dlgs 102/2025 non estende ai Condomini l'obbligo di valutazione e gestione del rischio che rimane in capo esclusivamente alle **strutture prioritarie**.

Per maggiori informazioni, si può fare riferimento alla PILLOLA di ANACI ROMA al link https://youtu.be/lPhvKFQO5c0?si=VofI_qoDYU-l8Rd8.

Buon lavoro a tutti.

