

Controllo dell'acqua del condominio: gli obblighi dell'amministratore

È responsabilità dell'amministratore far eseguire le analisi dell'acqua condominiale?

Sì, l'amministratore ha l'obbligo di controllare l'adeguatezza e manutenzione dell'impianto idrico del condominio e le analisi chimiche e microbiologiche periodiche costituiscono un ottimo strumento per verificarne lo stato. In particolare il suo compito è quello di garantire che l'acqua fornita ai condomini sia conforme ai parametri previsti dalla legge (D.Lgs 18/2023)

Quale tratto è di competenza dell'amministratore?

L'Amministratore è responsabile della rete idrica condominiale, comprese tubature, addolcitori, autoclavi, serbatoi di accumulo ecc. dall'allaccio del contatore fino alla diramazione dei singoli appartamenti.

Se l'acqua che esce dai rubinetti è la stessa che viene erogata dal comune perché bisogna eseguire nuovamente le analisi dell'acqua?

L'Ente che gestisce l'erogazione dell'acqua comunale ne garantisce la salubrità fino all'allaccio del contatore.

Dal contatore in poi è responsabilità dell'Amministratore garantire il mantenimento della "potabilità" dell'acqua.

L'importanza di far eseguire delle analisi a livello condominiale è dimostrata dal fatto che all'interno di un condominio possono verificarsi diverse situazioni che alterano le caratteristiche chimico-fisiche dell'acqua, quali ad esempio calcare, incrostazioni, fenomeni di ristagno e corrosioni, scarsa manutenzione ecc..

Tutti questi fattori possono favorire lo sviluppo di microrganismi, quali ad es. la legionella, e il rilascio di sostanze potenzialmente dannose per la salute umana.

Come verificare la qualità dell'acqua?

La qualità dell'acqua del condominio si valuta mediante analisi di laboratorio che prevedano la determinazione di diversi parametri sia chimici che microbiologici, per i quali sono stabiliti dei valori-limite da rispettare.

In alcuni casi particolari potrebbe essere opportuno eseguire analisi più approfondite per ricercare sostanze nocive usualmente non presenti nell'acqua di rete.

Quando si definisce potabile l'acqua?

Un'acqua è definita potabile o più precisamente "destinata al consumo umano" quando non contiene microrganismi, parassiti né altre sostanze, in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana. Inoltre, l'acqua deve possedere caratteristiche chimiche e microbiologiche che rientrano nei limiti di legge stabiliti dal D.Lgs 18/2023.

Qual è la normativa di riferimento per le analisi delle acque condominiali?

Il principale riferimento normativo in materia di acque destinate al consumo umano è il D.Lgs 18/2023, recentemente aggiornato dal DM 14 giugno 2017.

Tali norme regolamentano l'utilizzo e la distribuzione dell'acqua destinata al consumo umano fissando, tra l'altro, una serie di valori di parametro e valori indicatori e relativi limiti ai quali l'acqua potabile deve sottostare per poter essere definita tale. Il 12 gennaio 2021 è entrata in vigore la Direttiva Europea 2020/2184 sull'acqua potabile la quale oltre a rimodulare l'elenco dei parametri chimici e microbiologici da analizzare introduce il concetto di valutazione del rischio del tratto domestico, fissando in tal senso dei limiti anche per i parametri Piombo e Legionella.

Quando è necessario eseguire le analisi?

È altamente consigliabile eseguire le analisi in tutti quei casi in cui siano presenti fattori che possano causare l'alterazione delle caratteristiche chimiche e microbiologiche delle acque, quali ad es. tubature molto vecchie, in piombo e rame, presenza di impianti idrici centralizzati, addolcitori, vasche di accumulo, cisterne, autoclavi e bollitori e ogni qual volta i condomini lamentino ad esempio la presenza di solidi sospesi nell'acqua o alterazioni delle normali caratteristiche organolettiche (colore, odore e sapore).

Acqua di pozzo per uso umano: quali analisi eseguire e con che frequenza?

Trattandosi di acqua non clorata e non monitorata continuamente, a differenza di quella dell'acquedotto, l'acqua di pozzo può favorire lo sviluppo di batteri oltre che contenere diverse sostanze chimiche.

È assolutamente necessario quindi eseguire periodicamente analisi più approfondite rispetto alla semplice analisi di routine tenendo conto di tutti i fattori che possono influire sulle caratteristiche dell'acqua stessa, quali ad esempio le caratteristiche del pozzo, la sua collocazione, la profondità di approvvigionamento, l'eventuale presenza di terreni da pascolo o pozzi neri ecc..

È consigliabile eseguire le analisi chimiche e microbiologiche almeno con periodicità semestrale.

Dove eseguire i prelievi e con quale frequenza?

Per la valutazione della qualità dell'acqua di un condominio è prassi comune consigliare con frequenza annuale almeno 2 prelievi per ogni colonna montante, solitamente uno a piano terra (o all'autoclave o alla cisterna, se presenti) ed uno all'ultimo piano per avere un quadro rappresentativo dell'intera rete condominiale.

Come valutare il funzionamento di un addolcitore?

Occorre prelevare due campioni, uno prima che l'acqua entri nell'impianto e uno subito dopo il trattamento e verificare che nel campione post-trattamento i parametri chimici e microbiologici rientrino nei limiti previsti dal D.Lgs 18/2023.

Nel condominio è installato un impianto ad osmosi inversa: bisogna fare le analisi?

L'osmosi inversa è un sistema di trattamento dell'acqua che rende l'acqua fortemente demineralizzata, e quindi con uno scarso apporto di sali minerali per il nostro organismo.

Questo aspetto rende l'acqua osmotizzata molto valida per gli elettrodomestici e gli usi domestici ma al tempo stesso sconsigliata per un'assunzione quotidiana e costante.

Inoltre è opportuno sottolineare che, al fine di evitare una potenziale contaminazione microbica del filtro, è necessario sottoporre l'impianto ad osmosi inversa a manutenzione periodica e a verificare, mediante analisi, che i parametri chimici e microbiologici dell'acqua post-trattamento rientrino nei limiti previsti dal D.Lgs 18/2023.

Cosa fare in caso di esito non conforme delle analisi?

L'Amministratore, in quanto Responsabile dell'impianto idrico condominiale, è tenuto ad adottare tutti i provvedimenti necessari a ristabilire i requisiti di salubrità dell'acqua distribuita.

In pratica occorre innanzitutto accertarsi che si tratti o meno di un problema condominiale, ad es. ripetendo le analisi in punti diversi.

Qualora si dovesse trattare di un problema riguardante il singolo appartamento basterà attuare interventi abbastanza semplici come ad es. decalcificare e disinfettare i terminali in caso di contaminazione batterica oppure far fluire l'acqua per alcuni minuti prima dell'utilizzo ad es. in caso di alterazioni del colore ecc.

Nel caso invece si trattasse di un problema condominiale le principali misure correttive da applicare riguardano principalmente interventi di pulizia e manutenzione sui principali punti critici dell'impianto.

Tra questi è possibile annoverare:

Pulizia e sanificazione di cisterne, serbatoi di accumulo, autoclavi (es. spurgo, rimozione meccanica residui, disinfezione con prodotti a base di cloro, riempimento)

Gestione corretta dell'addolcitore (es. manutenzione ordinaria, sostituzione filtri, sanificazione serbatoio sale, controllo sviluppo di alghe e batteri ecc.)

Installazione di dispositivi di dosaggio e trattamento (es. filtri deferrizzatori se l'acqua risulta ricca di ferro e manganese, pompe di dosaggio di biocida nel caso di acqua di pozzo ecc.)

Valutare interventi impiantistici, eventuali sostituzioni di tubature o altre parti dell'impianto idrico condominiale

Cos'è la Legionella?

Le Legionelle sono un gruppo di batteri che proliferano soprattutto in ambienti acquatici caldi, tra i 25 °C e i 45 °C e che, in determinate condizioni, possono contaminare la rete idrica condominiale e moltiplicarsi a livelli tali da costituire un rischio per la salute, soprattutto in soggetti anziani e immunodepressi, portando a casi di polmonite nota come Legionellosi.

Come si contrae la Legionella?

La Legionella si contrae mediante inalazione di micro-goccioline (aerosol) di acqua contaminata che possono generarsi da docce, rubinetti, fontane ornamentali, sistemi di irrigazioni, torri evaporative ecc.

La legionella non si diffonde da persona a persona e non si contrae ingerendo acqua contaminata.

Il condominio può essere considerato un impianto a rischio Legionellosi?

Tutte le strutture dotate di serbatoi di accumulo dell'acqua e di sistemi che possano generare aerosol sono potenzialmente a rischio legionella.

Nel caso di un condominio il principale fattore di rischio è costituito dall'impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria.

Ulteriori fattori che possono contribuire ad incrementare il rischio di contaminazione da Legionella sono di natura impiantistica (es. complessità ed estensione della rete, scarso bilanciamento della rete, rami morti, coibentazione scarsa o assente, incrostazioni, corrosioni ecc.) e/o correlate ad una scarsa pulizia e manutenzione degli impianti, oltre alla possibile presenza di soggetti suscettibili quali anziani, malati ecc.

Qual è la normativa di riferimento in termini di Legionellosi?

La normativa di riferimento è costituita principalmente dalle Linee guida per la prevenzione ed il controllo della legionellosi (CSR/79 07/05/2015), recepite poi dalle singole Regioni con propri atti e delibere e dal D. Lgs. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Come prevenire la legionella nei condomini?

Per la prevenzione dello sviluppo della Legionellosi in un condominio sarebbe consigliabile:

Informare e sensibilizzare i condomini sulle misure preventive da attuare

Far eseguire una Valutazione del Rischio Legionellosi

Prevedere un piano di manutenzione periodica dei serbatoi e degli altri punti critici dell'impianto

Monitorare periodicamente la presenza di Legionella negli impianti mediante analisi presso Laboratori accreditati

Attuare Azioni correttive ed eventualmente interventi di bonifica in seguito a contaminazioni

Quali sono i punti di campionamento per l'analisi della Legionella in un condominio?

Per poter valutare la presenza di Legionella a livello condominiale è consigliabile eseguire almeno 2 prelievi, rispettivamente sulla mandata del bollitore e sulla rete di ricircolo.

Altri possibili punti di campionamento possono essere serbatoi di accumulo di acqua fredda, addolcitori e docce e rubinetti di utenze più distanti e più a rischio.

Cosa fare in caso di contaminazione da Legionella dell'impianto idrico condominiale?

Occorrerà intervenire per ripristinare le normali condizioni dell'impianto mediante interventi di controllo e disinfezione. Tali misure, applicabili singolarmente o in combinazione, da scegliere opportunamente tenendo conto delle caratteristiche impiantistiche e di quelle chimico-fisiche dell'acqua, sono descritte dettagliatamente nell'Allegato 13 delle Linee Guida Nazionali per la prevenzione ed il controllo della Legionellosi (2015).

Piscine condominiali: qual è il ruolo dell'Amministratore?

L'amministratore, in quanto responsabile dell'impianto se non diversamente specificato, deve provvedere quanto meno a:

Far redigere un documento di valutazione del rischio con i relativi Registri (Piano di autocontrollo)

Nominare un addetto per gli impianti tecnologici

Verificare che le caratteristiche chimiche e microbiologiche dell'acqua di vasca siano costantemente entro i limiti previsti dall'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 (Tab. A)

Verificare che la piscina sia dotata di impianti tecnologici per il trattamento dell'acqua;

Pianificare ed eseguire analisi chimiche e microbiologiche periodiche, sia sul campo che in laboratorio, secondo le periodicità e le procedure previste dalla norma UNI 10637:2016.

Mettere in atto tutte le misure e le procedure necessarie a garantire un utilizzo in sicurezza della piscina da parte dei condomini