La qualità dell'acqua in Condominio

■ Alberto Verardo
@ alberto.verardo@regione.liguria.it

I gestori degli acquedotti e tutti i soggetti che forniscono acqua destinata al consumo umano sono tenuti, in applicazione del decreto legislativo numero 31 del 2 febbraio 2001 relativo all'applicazione di specifica direttiva comunitaria riguardante la qualità delle acque destinate appunto al consumo umano, ad effettuare periodici controlli sulla medesima.
Il citato decreto prevede, nello specifico, che l'acqua che viene erogata al punto di consegna, cioè al punto di utilizzo, deve possedere specifici requisiti di idoneità e che responsabile di ciò è il "gestore" dell'impianto (o del tratto di impianto quando questo non coincide direttamente con il punto di prelievo per il consumo).
Nel Condominio il punto di consegna da parte del gestore acquedottistico coincide prevalentemente con il contatore dal quale parte la linea che fornisce acqua all'immobile dal quale sono poi derivate le alimentazioni ai singoli alloggi.
Il tratto di linea, che può anche comprendere vasche di accumulo o partitori di alimentazione, che trasferisce l'acqua per il consumo umano alle singole cadute e da esse agli appartamenti, ricade sotto la responsabilità dell'Amministratore essendo la stessa rete idrica condominiale.
È quindi evidente l'obbligo dell'Amministratore Condominiale di assicurarsi che l'acqua immessa nelle condotte condominiali, cioè quelle a valle del punto di erogazione acquedottistica, rispetti i requisiti previsti dal decreto citato in precedenza.
Se è evidente che l'Amministratore Condominiale non può essere qualificato come gestore di un servizio idrico in quanto a sua volta utente dello stesso, è pur vero che, nel rispetto e per gli effetti delle norme ordinarie del codice civile, egli è il custode dei beni condominiali (comprese le condotte idriche, le eventuali vasche di accumulo o i possibili partitori di alimentazione) della cui conservazione e degli effetti che gli stessi possono produrre, è responsabile.
L'Amministratore non può pertanto 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.
I controlli e le verifiche in questione dovranno essere ancor più attenti e puntuali nel caso in cui all'interno dell'immobile amministrato siano esercitate attività pubbliche (esercizi commerciali, studi medici, …); infatti, in questo caso, la responsabilità connessa alla vigilanza (e quindi di un riscontro che i controlli vengono regolarmente eseguiti dalla proprietà o dal gestore) include anche il tratto "privato".
Ne deriva l'utilità e l'importanza di un monitoraggio periodico, fatto con sistematicità, dell'impianto idrico e di un altrettanto periodico e sistematico controllo dell'acqua destinata al consumo umano.
Una azione in tal senso può prevenire addebiti di responsabilità e possibili situazioni di contenzioso nel caso, ad esempio, venissero accertate presenze di inquinanti non riconducibili a responsabilità proprie del gestore dell'acquedotto o si constatassero alterazioni nella qualità dell'acqua, tali da precluderne l'utilizzo.
L'acqua, a volte, può anche essere portatrice di batteri patogeni che provocano infezioni: uno di questi è diventata 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.
L'insorgenza della patologia, peraltro, necessita della presenza di una elevata concentrazione di batteri patogeni nell'acqua con una dispersione in aria sotto forma di aerosol con dimensioni tali da consentirne il trasporto e l'inalazione.
I principali ambienti che possono essere colonizzati dai batteri di legionella sono gli specchi d'acqua lacustri, gli acquedotti, le piscine, le fontane decorative, le docce, gli apparecchi medici per trattamenti respiratori, …, così come lo sono i sistemi di raffreddamento per il condizionamento dell'aria e gli umidificatori.
Entrata nei sistemi dell'acqua potabile, la legionella può diventare un serio problema per il cittadino.
Favoriscono lo sviluppo della colonizzazione la presenza di incrostazioni che diventano l'habitat ideale per lo sviluppo dei batteri mentre per la prevenzione risultano determinanti alcuni accorgimenti quali evitare che si creino ristagni d'acqua o percorsi a fondo cieco, ma anche l'accurata e regolare pulizia di tubazioni e rubinetti (compresi ad esempio i diffusori delle docce).
Per la disinfezione sono previste misure di controllo, sia dell'acqua in prossimità del serbatoio di accumulo che di quella erogata nei punti più lontano da esso, in modo da identificare l'origine dell'eventuale contaminazione a la distribuzione lungo tutta la rete.
Gli accorgimenti che sarebbe opportuno adottare per la salvaguardia dal rischio legionella sono i seguenti: :

- mantenere la rete di distribuzione dell'acqua calda ad una temperatura costantemente superiore ai 50 °C;
- mantenere la rete di distribuzione dell'acqua fredda ad una temperatura inferiore ai 20 °C;
- far scorrere l'acqua di continuo dai rubinetti per alcuni minuti almeno una volta alla settimana, anche se si tratta di utenze che non servono per l'uso corrente;
- mantenere le docce, i diffusori delle docce ed i rompigetto dei rubinetti puliti, anche sostituendoli frequentemente (sono luoghi di coltura ideali per la presenza di incrostazioni e microfilm);
- ispezionare, svuotare e disinfettare, almeno due volte all'anno, i serbatoi di accumulo, la rete di distribuzione ed i filtri dell'acqua;
- pulire e disinfettare almeno due volte all'anno le torri di raffreddamento ed i condensatori dei condizionatori d'aria;
- ispezionare, pulire e disinfettare almeno due volte all'anno la rete di distribuzione ed i filtri dell'aria condizionata (c.s.).

Contro la legionella sono molte le azioni di disinfezione possibile ma è sempre bene che esse siano compiute in modo professionale ed idoneo per assicurarne efficacia e riuscita. ■