ACQUE POTABILI NEL CONDOMINIO

Nuove incombenze per gli amministratori e rischio di sanzioni amministrative e penali

Dott.Giulio Benedetti

Magistrato

Il d.lgs. 2/2/2001 n. 31 e l'igiene delle acque distribuite per il consumo umano

La tutela della pubblica incolumità nell'uso dell'acqua a scopo alimentare è rafforzata dal d.lgs. 2/2/2001 n. 31 (pubblicato sul supplemento ordinario n. 41 alla Gazzetta Ufficiale n. 52 del 3/3/2001) che recepisce nel nostro ordinamento giuridico la direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano. Il d.lgs. n. 31/2001 disciplina (art. 1) la qualità delle acque destinate al consumo umano dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque garantendone la salubrità e la pulizia. Le acque destinate al consumo umano e contemplate nel decreto sono quelle (art. 2) trattate o non trattate destinate ad uso potabile e per la preparazione di cibi e bevande e quelle utilizzate in un'impresa alimentare per l'immissione nel mercato di prodotti commestibili dall'uomo, mentre sono escluse (art. 3) le acque minerali e medicinali riconosciute, nonchè le acque destinate agli usi che non hanno ripercussione sulla salute umana e individuate dal Ministero della salute di concerto con i ministri dell'industria, del commercio e dell'artigianato, dell'ambiente, dei lavori pubblici e delle politiche agricole e forestali.

Il decreto, al fine di perseguire finalità preventive, promuove la tutela della salute pubblica delle acque destinate al consumo umano attraverso una serie di obblighi (art. 4) consistenti nella salubrità e nella pulizia delle acque e nell'assenza in esse di microrganismi e parassiti, e di altre sostanze in quantità o concentrazioni che rappresentino un potenziale pericolo per la salute umana. Inoltre, in via generale, i requisiti minimi di tali acque debbono rispondere a quelli previsti dalle parti A e B dell'allegato 1 del d.lgs. n. 31/2001. Il decreto prevede (art. 5) il rispetto di tali parametri di sicurezza nei seguenti punti:

· per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto in cui escono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano;
· per le acque fornite da una cisterna nel punto in cui escono dalla cisterna;
· per le acque confezionate in bottiglie o contenitori, rese disponibili per il consumo umano, nel punto in cui sono imbottigliate o introdotte nei contenitori;
· per le acque utilizzate nelle imprese alimentari nel punto in cui sono utilizzate dall'impresa.

Per le acque distribuite con una rete di distribuzione qualora i parametri non siano conformi ai valori fissati nell'allegato 1 del decreto le aziende sanitarie locali sono tenute ad adottare le seguenti misure disponendo che:
· siano prese misure appropriate per eliminare il rischio che le acque non rispettino i valori di parametro dopo la fornitura;
· i consumatori interessati siano debitamente informati e consigliati sugli eventuali provvedimenti e sui comportamenti da adottare. I controlli (art. 6), da eseguirsi con analisi dei parametri dell'allegato I con le specifiche indicate nell'allegato III, devono essere eseguiti sui punti di prelievo delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, sugli impianti di adduzione, sulle reti di distribuzione, sugli impianti di confezionamento, sulle acque confezionate, sulle acque utilizzate nelle imprese alimentari, sulle acque fornite mediante cisterna.

I controlli sono di due tipi quelli interni (art. 7) e quelli esterni (art. 8). I controlli interni non devono essere solo e necessariamente di natura pubblica ma possono essere svolti anche, mediante l'attività di laboratori convenzionati, dal gestore del servizio idrico integrato al fine di verificare la qualità dell'acqua destinata al consumo umano e i punti di prelievo, in un'ottica di fattiva collaborazione con l'ente pubblico, possono essere concordati con l'azienda sanitaria locale ed i risultati devono essere conservati per cinque anni per l'eventuale consultazione con l'amministrazione che effettua i controlli esterni. I controlli esterni, affidati all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, verificano che le acque destinate al consumo umano soddisfino i requisiti del d.lgs. n. 31/2001 e, inoltre, sono svolti tenendo conto dei risultati del rilevamento dello stato di qualità dei corpi idrici previsto dall'articolo 43 del d.lgs. 11/5/1999 n. 152 e per le acque superficiali dei risultati della classificazione effettuati secondo le modalità previste nell'allegato 2, sezione A, del d.lgs. n. 152/1999. L'azienda sanitaria locale può svolgere ulteriori controlli con ricerche supplementari delle sostanze e dei microrganismi per i quali non sono fissati valori di parametro dell'allegato I e qualora gli impianti da controllare ricadano nel territorio di più aziende sanitarie locali il coordinamento è affidato alla regione la quale può individuare l'azienda alla quale attribuire la competenza in materia di controlli.
Il d.lgs. n. 31/2001 sancisce (art. 8) il principio, fondamentale per assicurare la tutela della pubblica incolumità, per cui nessuna sostanza o materiali utilizzati per i nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, per la preparazione o la distribuzione delle acque destinate al consumo umano, o impurezze associate a tali sostanze o materiali in acque destinate al consumo umano devono essere presenti in acque destinate al consumo umano in concentrazione superiore a quelle consentite per il fine per cui sono impiegati e non debbono ridurre, direttamente o indirettamente, la tutela della salute umana prevista dal presente decreto. Le autorità competenti, informati i consumatori, possono emettere (art. 10) i provvedimenti necessari per ripristinare la qualità delle acque e può vietare, nei casi di potenziale pericolosità per la salute umana, la somministrazione delle acque. Sono distinte le competenze dello stato (art. 11), delle regioni e delle province autonome (art. 12) ed infine è previsto (art. 15) che la qualità delle acque destinate al consumo umano deve essere resa conforme ai valori di parametro previsti dall'allegato I entro il 25 dicembre 2003. Le eccezioni a tale data generale di adeguamento sono le seguenti:
· entro il 25/12/2008 il valore di bromato deve essere adeguato per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione, per le acque fornite da una cisterna , per le acque utilizzate nelle imprese alimentari (art. 5 comma 1, lettere a, b, d e nota 2 dell'allegato I parte B);
· entro il 25/12/2013 il valore di piombo deve essere adeguato per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione, per le acque fornite da una cisterna, per le acque utilizzate nelle imprese alimentari (art. 5 comma 1, lettere a, b, d e nota 4 dell'allegato I parte B).

In ogni caso e senza la previsione di termini dilatori per l'efficacia della disciplina di sicurezza la nota 10 dell'allegato I parte B del d.lgs. n. 31/2001 prevede che i responsabili della disinfezione devono adoperarsi affinchè il valore parametrico sia il più basso possibile senza compromettere la disinfezione stessa e i composti specifici sono: cloroformio, bromoformio, dibromoclorometano, bromodiclorometano.

Il d.lgs. 2/2/2002 n. 27 e le modifiche alla disciplina al d.lgs. n. 31/2001

Il d.lgs. 2/2/2002 n. 27 (pubblicato sulla G.U. n. 58 del 9/3/2002) apporta le seguenti modifiche alla disciplina del d.lgs. n. 31/2001.
Il gestore del servizio idrico integrato è anche chiunque fornisca acqua a terzi attraverso impianti idrici autonomi o cisterne, fisse o mobili (art. 2, comma primo, lettera c).
I valori di parametro fissati nell'allegato I devono essere rispettati:

· per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto di consegna ovvero, ove sconsigliabile per difficoltà tecniche o pericolo di inquinamento del campione, in un punto prossimo della rete di distribuzione rappresentativo e nel punto in cui queste fuoriescono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano (art. 5, comma primo, lettera a);

· per le acque confezionate in bottiglie o contenitori, rese disponibili per il consumo umano, nel punto in cui sono imbottigliate o introdotte in contenitori e nelle confezioni in fase di commercializzazione o comunque di messa a disposizione per il consumo (art. 5, comma primo, lettera c).

Il responsabile della gestione dell'impianto risulta avere adempiuto agli obblighi del d.lgs n. 31/2001(art. 5, comma secondo) nelle seguenti ipotesi:
1. quando i valori di parametro fissati nell'allegato I sono rispettati nel punto di consegna sopra citato;
2. per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico il titolare o il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura devono assicurare che i valori parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto.

Qualora (art. 5, comma terzo) ricorra il pericolo che le acque sopra descritte , pur essendo nel punto di consegna rispondenti ai valori di parametro indicati all'allegato I, non rispettino tali valori all'uscita dal rubinetto l'azienda sanitaria locale:
dispone che il gestore adotti misure appropriate per eliminare il rischio che le acque non rispettino i valori di parametro dopo la fornitura;
unitamente al gestore informa e consiglia i consumatori sugli eventuali provvedimenti e sui comportamenti da adottare. In ogni caso (art. 6, comma quinto) il giudizio di idoneità dell'acqua destinata al consumo umano deve essere emesso dall'azienda U.S.L. territorialmente competente.
Il sistema dei controlli (art. 7, commi 1, 2, 3) è il seguente:
1. i controlli interni sono quelli che il gestore deve effettuare per la verifica della qualità dell'acqua destinata al consumo umano;
2. i punti di prelievo e la frequenza dei controlli devono essere concordati con l'azienda sanitaria locale;
3. al fine di effettuare i controlli il gestore si avvale di laboratori di analisi interni oppure stipula un'apposita convenzione con altri gestori di servizi idrici.
Per effettuare i controlli esterni sulla qualità delle acque è consentito (art. 8, comma settimo) alle aziende unità sanitarie locali avvalersi per le attività di laboratorio, oltre ai laboratori ARPA, anche dei propri laboratori.
Laddove le acque destinate al consumo umano non corrispondano (art. 10) ai valori di parametro fissati nell'allegato I l'azienda Unità sanitaria locale interessata:
· comunica al gestore l'avvenuto superamento;
· propone al sindaco l'adozione degli eventuali provvedimenti cautelativi a tutela della pubblica incolumità i quali devono essere emessi dopo avere considerato sia l'entità del superamento del valore di parametro e dei rischi potenziali per la salute umana sia i rischi che potrebbero derivare da un'interruzione della somministrazione idrica.
A seguito della predetta comunicazione il gestore, dopo avere consultato l'azienda sanitaria locale e l'autorità di rifornimento, individua tempestivamente le cause della non conformità delle acque ed attua gli interventi necessari per consentire l'immediato ripristino delle qualità delle acque erogate anche qualora ricorra la presenza di sostanze o agenti biologici in quantità tali che possono determinare un rischio per la salute umana. Comunque dei provvedimenti adottati il sindaco, il gestore e l'autorità d'ambito informano i consumatori in ordine ai provvedimenti adottati.
Il termine (art. 15) per la messa in conformità delle acque ai valori del parametro dell'allegato I è stabilito per il 25/12/2003 fatti salvi i termini previsti dalle note 2, 4, 10 e 11 dell'allegato I, parte B.
Secondo quanto previsto dall'articolo 117, comma quinto, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dalla relativa legge di attuazione dello stato nelle materie di competenza delle regioni e delle province autonome, le disposizioni del d.lgs. n. 31/2001 si applicano (art. 19 - bis) alle regioni ed alle province autonome di Trento e di Bolzano qualora le stesse non abbiano già recepito nei rispettivi ordinamenti la direttiva 98/83/CE e fino alla data di attuazione di tale normativa che le predette regioni e province autonome adottano nel rispetto dei principi fondamentali del decreto. Inoltre (art. 20 comma secondo) le norme tecniche adottate ai sensi del DPR 24/5/1988 n. 236 restano in vigore, qualora siano compatibili con le disposizioni del decreto, fino all'adozione di diverse specifiche tecniche in materia.

Il sistema sanzionatorio amministrativo

Le violazioni delle norme del d.lgs. n. 31/2001, come modificato dal d.lgs. n. 27/2002, sono sanzionate con le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie che consistono (art. 19) nel pagamento:
· della somma da euro 10329 a euro 61974 (art. 19, comma primo) per chiunque 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 oppure non siano conformi ai provvedimenti adottati dall'autorità d'ambito sentita l'azienda unità sanitaria locale;

· della somma da euro 5164 a euro 30987 (art. 19, comma secondo) nei confronti del responsabile delle gestione dell'impianto in quale non adempia agli obblighi del d.lgs n. 31/2001(art. 5, comma secondo) nelle seguenti ipotesi:

- quando i valori di parametro fissati nell'allegato I non siano rispettati nel punto di consegna;
- per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico il titolare o il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura non assicurino che i valori parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto;

· della somma da euro 5164 a 30987 (art. 19, comma terzo) per chiunque utilizza, in imprese alimentari, mediante incorporazione o contatto per la fabbricazione, il trattamento, la conservazione, l'immissione sul mercato di prodotti o sostanze destinate al consumo umano, acqua che, pur conforme al punto di consegna agli obblighi generali stabiliti dall'articolo 4, comma secondo, del d.lgs n. 31/2001, non lo sia al punto in cui essa fuoriesce dal rubinetto, se l'acqua utilizzata ha conseguenze per la salubrità del prodotto alimentare finale;

· della somma da euro 258 a euro 1549 (art. 19, comma terzo, lettera a) per chi non ottemperi le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano edifici o strutture in cui l'acqua non è fornita al pubblico;

· della somma da euro 51645 a euro 30987 (art. 19, comma terzo , lettera b) per chi non ottemperi le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano edifici o strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico;

· della somma da euro 10329 a euro 61974 (art. 19, comma terzo, lettera c) per chi non ottemperi le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano la fornitura di acqua destinata al consumo umano;

· della somma da euro 5165 a euro 30987 (art. 19, comma quarto - bis) per chi non conservi per un quinquennio i risultati del controllo delle acque per consentire l'eventuale conservazione da parte dell'amministrazione che effettua i controlli esterni;

· della somma da euro 10329 a euro 61974 (art. 19, comma quinto) per chi violi le garanzie di qualità del trattamento, delle attrezzature e dei materiali previste dall'articolo 9;

· della somma da euro 5165 a 30987 (art. 19, comma 5 - bis) per la violazione delle disposizioni statali adottate per assicurare le norme tecniche per assicurare la potabilizzazione e la disinfezione delle acque, l'adozione di norme tecniche per l'installazione degli impianti di acquedotto, per l'adozione di norme tecniche concernenti il settore delle acque destinate al consumo umano confezionate in bottiglie o in contenitori, nonchè per il confezionamento di acque per equipaggiamenti di emergenza, per l'adozione di prescrizioni tecniche concernenti l'impiego delle apparecchiature tendenti a migliorare le caratteristiche dell'acqua potabile distribuita sia in ambito domestico che nei pubblici esercizi.

La responsabilità dell'amministratore del condominio nella somministrazione di acqua dal punto di consegna della pubblica distribuzione al rubinetto

Come in precedenza esaminato il d.lgs n. 31/2001, modificato dal d.lgs n. 27/2002, **estende all'amministratore del condominio la responsabilità della igiene dell'acqua somministrata nel condominio dal punto di consegna da parte del pubblico distributore fino al rubinetto**. Inoltre anche nei suoi confronti è stabilito (art. 15) il termine del 25/12/2003 per adeguare la qualità delle acque destinate al consumo umano ai valori di parametro dell'allegato I del d.lgs. n. 31/2001 infatti:

t il gestore del servizio idrico integrato è anche chiunque fornisca acqua a terzi attraverso impianti idrici autonomi o cisterne, fisse o mobili (art. 2, comma primo, lettera c).

t i valori di parametro fissati nell'allegato I devono essere rispettati per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto di consegna ovvero, ove sconsigliabile per difficoltà tecniche o pericolo di inquinamento del campione, in un punto prossimo della rete di distribuzione rappresentativo e nel punto in cui queste fuoriescono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano (art. 5, comma primo, lettera a).

Nei confronti dell'amministratore del condominio sono irrogabili in astratto le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie corrispondenti al pagamento:

· della somma da euro 10329 a euro 61974 (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 oppure non siano conformi ai provvedimenti adottati dall'autorità d'ambito sentita l'azienda unità sanitaria locale;

· della somma da euro 5164 a euro 30987 (art. 19, comma secondo) se non adempie agli obblighi del d.lgs n. 31/2001(art. 5, comma secondo) nelle seguenti ipotesi:

- quando i valori di parametro fissati nell'allegato I non siano rispettati nel punto di consegna;
- per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico non assicuri che i valori parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto;

· della somma da euro 51645 a euro 30987 (art. 19, comma terzo, lettera b) se non ottempera le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano edifici o strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico;

· della somma da euro 10329 a euro 61974 (art. 19, comma terzo, lettera c) se non ottempera le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano la fornitura di acqua destinata al consumo umano;

· della somma da euro 5165 a euro 30987 (art. 19, comma quarto - bis) se non conserva per un quinquennio i risultati del controllo delle acque per consentire l'eventuale conservazione da parte dell'amministrazione che effettua i controlli esterni.

Inoltre nei confronti dell'amministratore del condominio il sindaco del comune territorialmente competente, a seguito della richiesta dell'azienda unità sanitaria locale o dell'autorità d'ambito, pu˜ 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 o con l'ammenda fino ad euro 206.
In ogni caso la questione maggiormente rilevante è se sussista una responsabilità amministrativa, penale o civile dell'amministratore di condominio, nei confronti dei condomini, che non rispetti il termine del 25/12/2003 per adeguare la qualità delle acque destinate al consumo umano ai valori di parametro dell'allegato I del d.lgs. n. 31/2001. Nella materia qui trattata occorre fare riferimento al contenuto delle attribuzioni dell'amministratore, disciplinate dall'articolo 1130 del codice civile, per le quali deve:

Ø eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
Ø disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i condomini;
Ø riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
Ø compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
Ø rendere annualmente il conto della sua gestione.

Inoltre l'articolo 2051 del codice civile afferma che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito. L'azione di responsabilità promossa, ex art. 2051 del codice civile, per ottenere il risarcimento del danno derivante dall'uso di una cosa di proprietà comune dei condomini (ovvero l'ascensore) può essere riferita1 esclusivamente ai condomini stessi che sono collettivamente titolari dell'obbligo di custodia e non al condominio in quanto tale, che è un semplice ente di gestione e non assume soggettività autonoma, nè al suo amministratore, la cui figura giuridica deve essere assimilata a quella del mandatario. Per le cose in custodia il concetto di insidia2 o trabocchetto è caratterizzato da una situazione di pericolo occulto connotato dalla non visibilità (elemento oggettivo) e dalla non prevedibilità (elemento soggettivo) e l'indagine relativa alla sussistenza di tale situazione e della sua efficienza causale nella determinazione dell'evento dannoso è demandata al giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità qualora la relativa valutazione sia sorretta da congrua ed adeguata motivazione. In tale materia l'articolo 2051 del codice civile non esonera il danneggiato3 dall'onere di provare il nesso causale fra cosa in custodia e danno, ovvero dimostrare che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa, mentre spetta al custode di dimostrare il caso fortuito. In ogni caso4 ai fini della responsabilità prevista dall'articolo 2051 del codice civile il danneggiato deve provare il nesso eziologico tra la cosa in custodia e il danno, che sussiste o se il nocumento è stato causato dal dinamismo connaturato alla cosa o se in essa è insorto un agente dannoso, ancorchè proveniente dall'esterno. La prova del caso fortuito5, che può vincere la responsabilità presunta dell'articolo 2051 del codice civile, può consistere anche nel fatto del terzo, che non si sia potuto prevedibilmente evitare e che sia stato da solo la causa dell'evento, e può comprendere, anche, le omissioni degli organi pubblici tenuti ad intervenire per garantire la comune incolumità (ed in tale caso pu˜ configurarsi un concorso di responsabilità) allorquando la situazione della cosa sia di suo già pericolosa ed il danno prevedibile e quindi evitabile. In tale caso il custode ha l'obbligo di prevenire, esercitando il controllo della cosa in custodia ed attivandosi, anche autonomamente ed a prescindere dall'intervento della pubblica autorità, per evitare che dalla cosa in custodia derivino danni ai terzi. In tale ipotesi la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito che aveva affermato la responsabilità del proprietario di un albero per il danno subito da un passante colpito dalla sua caduta durante un temporale e che aveva escluso l'attribuibilità dell'evento ai Vigili del Fuoco che, alcuni giorni prima ne avevano constatato la pericolosità, limitandosi ad invitare il proprietario a rimuoverlo al più presto ed astenendosi da ogni intervento diretto.
Per rispondere al quesito iniziale l'amministratore di condominio, in quanto custode dei beni comuni e di esecutore della volontà assembleare del condominio, non è un soggetto direttamente, personalmente e civilmente responsabile delle violazioni e delle sanzioni amministrative (ed eventualmente penali nell'ipotesi prevista dall'articolo 650 c.p.) contenute nel d.lgs. n. 31/2001 **qualora abbia diligentemente e tempestivamente informato il condominio degli obblighi legislativi sopra citati** e, in sede di assemblea, abbia richiesto l'adozione delle misure imposte.
In relazione al termine previsto del 25/12/2003 occorre notare che appare umanamente impensabile che entro tale data tutti i condomini italiani abbiano provveduto ad ottemperare alla nuova normativa: pertanto, al fine di consentire la reale applicazione delle norme predette, la soluzione del problema deve avvenire con la necessaria gradualità. Invero una soluzione accettabile è che l'amministratore provveda, innanzitutto, ad affrontare concretamente e in via d'urgenza le situazioni conosciute di contrarietà al d.lgs. n. 31/2001 e manifestate alla sua attenzione da condomini i quali lamentino inconvenienti igienici evidenti nella distribuzione delle acque al rubinetto. **In seguito, nel corso dell'anno 2004, sarà una misura ragionevole, appropriata e prudenziale quella di inserire nell'ordine del giorno delle assemblee condominiali l'esecuzione delle misurazioni a campione sulla rete idrica condominiale e l'adozione delle misure tecniche conseguenti.**
Per definire l'importanza del rispetto della regola dell'arte in materia idrica condominiale occorre fare riferimento alle seguenti norme di diritto privato. In primo luogo l'articolo 1176 del codice civile, il quale definisce la diligenza del debitore nell'adempimento dell'obbligazione, afferma che nelle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi in "riguardo alla natura dell'attività esercitata". Inoltre l'articolo 2224 del codice civile, riguardante l'esecuzione dell'opera, sostiene che se il prestatore d'opera non procede all'esecuzione dell'opera secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro i quale il prestatore d'opera deve conformarsi a tali condizioni e se detto periodo trascorre inutilmente, il committente può recedere dal contratto, salvo i diritto al risarcimento dei danni. Le regole dell'arte sono definibili:
· nei materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonchè nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia di sicurezza (art. 5, comma primo, del DPR 6/12/1991 n. 447, ovvero il regolamento di esecuzione della legge 46/1990);

· nelle norme della direttiva 98/83/CE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;

· nelle norme EN armonizzate europee, pubblicate in inglese, francese e tedesco ed immediatamente applicabili nell'Unione Europea in quanto emanate a seguito di direttive europee;

· nelle norme del d.lgs. n. 31/2001 e del d.lgs. n. 27/2002.

La dichiarazione di conformità dell'impianto idrico deve essere redatta dall'impresa installatrice sulla base del modello approvato con decreto del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 20/2/1992 e il legale rappresentante dell'impresa installatrice deve dichiarare, sottoscrivendo sotto la propria responsabilità, che l'impianto idrico (previsto dall'articolo 1, lettera d, della 5/3/1990 n. 46) è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'articolo 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

seguito la norma applicabile all'impiego, citando le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche;

installato componenti e materiali costruiti a regola dell'arte e adatti al luogo d'installazione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 46/1990;

controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Occorre ricordare che elementi essenziali della dichiarazione di conformità, anche se sono spesso del tutto omessi, sono gli allegati obbligatori che consistono:

nella relazione della tipologia dei materiali utilizzati che deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alle stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marche, certificati di prova, ecc., rilasciati da istituti autorizzati. Inoltre per gli altri prodotti, che devono essere elencati, il firmatario deve dichiarare che si tratta di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dall'articolo 7 della legge n. 46/1990 e la relazione deve dichiarare l'idoneità dell'impianto idrico rispetto all'ambiente d'installazione;

lo schema dell'impianto realizzato mediante la descrizione dell'opera come eseguita;

il riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti: in tale caso è sufficiente l'indicazione del nome dell'impresa esecutrice e della data della dichiarazione;

la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico - professionali.

1) Tribunale di Pisa, sent. 245 del 27/5/1996 n. Ced Cassazione 13998, Att. Manganelli, Conv. Tecnopisa.
2) C.Cass. Civile, Sezione Terza, sent. 366 del 14/1/2000, Pres. Fiducia G., Rel. Salluzzo, PM Cafiero, Ric.Altamura, Res. RAS Spa, n. Ced Cassazione 532847.
3) C.Cass. Civile, Sezione Terza, n. 2075 del 13/2/2002, Pres. Fiducia G., Rel. Durante B., PM Martone, Ric. De Antoniis, Res. Co. Tral., n. Ced Cassazione 552240.
4) C. Cass. Civile, Sezione Terza, sent. 2331 del 16/2/2001, Pres. Duva, Rel. Per conte Licatese , PM 0Cenniccola, Ric. Faclioni, Res. Sas Sevenpan di B. Martini, n. CED Cassazione 543914.
5) C.Cass. Civile, Sezione terza, n. 1947 del 26/2/1994, Pres. Iannotta, Rel. Fancelli, PM Iannelli, Ric. De Finis, Res. De Andrea, n. Ced Cassazione 485740.

VADEMECUM PER ESSERE IN REGOLA CON LE NORME DEL D.LGS 31/2001