

Spett.li Clienti

11 settembre 2024

Oggetto: gli amministratori di condominio devono verificare la qualità dell'acqua anche per evitare i casi di legionella

Dal mese di aprile, complici le alte temperature e l'usura delle tubazioni idriche italiane, sono stati accertati dall'Istituto Superiore di Sanità molti casi di legionellosi.

Come stabilito dal Dlgs 18/2023, gli amministratori dei condomini sono obbligati a verificare la qualità dell'acqua che viene erogata.

Fino al contatore di proprietà dell'ente erogatore, la responsabilità è dell'ente che gestisce il servizio idrico, ma oltre quel punto la responsabilità può essere del proprietario del singolo immobile o dell'amministratore di condominio per le tubazioni comuni.

Il Decreto n. 18/2023 sottolinea che gestore della distribuzione idrica interna è l'amministratore di condominio, responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua, cioè il punto di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto.

L'amministratore deve effettuare 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).

Inoltre, è tenuto ad adottare 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.

La norma non specifica quanto spesso occorrerà effettuare le analisi, ma è sicuro che i costi saranno a carico dei condomini, creando problemi dove già si fa fatica a pagare le spese ordinarie.

Si suggerisce, in presenza del batterio, di avvertire subito i condòmini e fare una seconda verifica per confermare i risultati.

Nel caso in cui si rilevasse la presenza di legionella, l'amministratore di condominio dovrà attivarsi per eliminare il batterio e per rendere la qualità dell'acqua ottimale.

Avv. Dott. Angelo Pisciotta

---

## Studio Pisciotta



**Sede di Palermo**  
Via Stefano Turr, 38  
90145 Palermo  
Tel +39 091 60 90 036

**Sede di Roma**  
Via C. Colombo, 456  
00145 Roma  
+39 06 58 17 225

pecstudiopisciotta@studiopisciotta.it  
studiopisciotta@studiopisciotta.com  
[www.studiopisciotta.com](http://www.studiopisciotta.com)

C.F. PSCNGL74H27G273R  
P.I. 04848330827  
IBAN Crédit Agricole IT27W0623004602000015086404  
IBAN Igea Digital Bank IT43S0502903200000000232623