



Lente d'ingrandimento/1

Il D.Lgs. 18/23 sull'acqua e il Condominio: l'Amministratore "GIDI", e le prime linee guida ufficiali - PRIMA PARTE

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#) e [Ing. Alberto Di Martino](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Sono trascorsi ormai più di sei mesi dalla entrata in vigore del Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18, intitolato *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*.

Come si desume dall'art. 1, rubricato *Obiettivi*, l'intervento normativo *disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano, e gli obiettivi sono la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite, nonché il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano* ([qui](#) è scaricabile, per chi voglia, il testo integrale).

Nessun dubbio che riguarda anche il Condominio e l'Amministratore, e che sono previsti doveri, e sanzioni.

Molti dubbi però, in concreto, su cosa debba essere fatto per essere in regola, ed esenti da responsabilità.

In ogni caso l'Amministratore non può non conoscere il contenuto della nuova normativa, specie in vista della prossima Assemblea: per pianificare bene l'ordine del giorno (in conclusione dell'approfondimento, che viene diffuso in due parti, si abbozzerà una traccia), e per essere pronto a rispondere alle domande che presumibilmente non mancheranno.

Nella prima parte (che trovate in questa NL) esaminiamo:

- la definizione di rete idrica interna
- la definizione di edifici e locali prioritari

Nella seconda parte (che troverete nella prossima NL) esamineremo:

- i doveri e le sanzioni
- le prime indicazioni

La definizione di rete idrica interna è basilare per comprendere se, in un fabbricato condominiale, l'Amministratore ha dei doveri: l'esistenza di una rete idrica interna comune è naturale, ma non scontata.

Qualora nel fabbricato condominiale sia ravvisabile l'esistenza di una rete idrica interna "condominiale", la definizione di edifici e locali prioritari è dirimente per comprendere quali doveri in concreto l'Amministratore abbia: sono molto diversi, infatti, se la rete riguarda solo edifici o locali non prioritari, ovvero anche edifici o locali di questo tipo.

Riguardo ai doveri, in caso di edifici o locali non prioritari, ovvero prioritari, delle prime indicazioni ci sono già, nel rapporto IstSan 22/23, intitolato *Linee guida per la valutazione e la gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e in talune navi ai sensi della Direttiva (UE) 2020/2184*.

* * *

La definizione di rete idrica interna

Il D-Lgs. 18/23 affianca al **gestore idro-potabile** (che per l'art. 2 lettera n) è *il gestore del servizio idrico integrato così come riportato all'articolo 74, comma 1, lettera r), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, ovvero chiunque fornisce a terzi acqua destinata al consumo umano mediante una rete di distribuzione idrica, oppure attraverso cisterne, fisse o mobili, o impianti idrici autonomi, o anche chiunque confeziona per la distribuzione a terzi, acqua destinata al consumo umano in bottiglie o altri contenitori*) la

nuova figura del **gestore della distribuzione idrica interna** (detto anche **GIDI**: acronimo di **Gestore Idrico della Distribuzione Interna**): questi, per l'art. 2 lettera q) è *il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua.*

Ma cos'è il **sistema o impianto di distribuzione interno**, anche detto **rete di distribuzione interna** o **sistema di distribuzione domestico** ?

Per l'art. 2 lettera hh) sono *le condutture, i raccordi e le apparecchiature installati fra i rubinetti normalmente utilizzati per le acque destinate al consumo umano in locali sia pubblici che privati, e la rete di distribuzione del gestore idro-potabile, connesso a quest'ultima direttamente o attraverso l'allacciamento idrico.*

Precisamente, il *punto di consegna* è il punto in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli impianti dell'utente finale (sistema di distribuzione interna) ed è posto in corrispondenza del misuratore dei volumi (contatore) (art. 2 lettera cc).

Mentre il *punto di utenza* o *punto d'uso* è il punto di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto (art. 2 lettera dd).

Insomma: la rete di distribuzione interna delle acque destinate al consumo umano è costituita dai sistemi e impianti tra il contatore rispetto al fornitore ed i rubinetti rispetto agli utilizzatori.

In linea di principio, si precisa che *la responsabilità del gestore idrico integrato si estende fino al punto di consegna, salvo comprovate cause di forza maggiore o comunque non imputabili al gestore stesso, ivi inclusa la documentata impossibilità del gestore di accedere o intervenire su tratti di rete idrica ricadenti in proprietà privata.*

Ergo, dopo il punto di consegna, inizia, sempre in linea di principio, la responsabilità del *gestore della distribuzione idrica interna.*

Non sembrerebbe nulla di strano, ma invece lo è.

Nei fabbricati condominiali esiste necessariamente una rete idrica interna, e anzi, spesso, esistono più reti idriche interne.

Sono sempre, tutte, sotto la responsabilità dell'Amministratore ?

Verrebbe da distinguere adottando le categorie della proprietà comune e della proprietà esclusiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c., a cui si è accennato in altro [contributo](#): nell'elenco della norma fondamentale sul condominio, come noto, tra *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune* troviamo menzionati, nel testo vigente, tra gli esempi, appunto *gli impianti idrici*, con la precisazione che sono comuni anche *i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*

Rimandando a quell'approfondimento per le incertezze sul concetto di impianto unitario, e alla talvolta sorprendente giurisprudenza sulla proprietà della c.d. braga di raccordo, va

osservato che quelle categorie, trattate da dottrina e giurisprudenza in tutt'altri contesti, soprattutto per l'addebito delle riparazioni oppure per la responsabilità dai guasti, nell'ambito che ci occupa non possono essere applicate sic et simpliciter.

In particolare, se si fa questione di addebito delle riparazioni, o di responsabilità dai guasti, nessuno dubiterebbe che le condutture ed i dispositivi interni all'unità sono esclusivi e giammai condominiali; tuttavia, se si fa questione di responsabilità da gestore idrico di distribuzione interna, posto che essa, come detto, è costituita dai sistemi e impianti tra il contatore rispetto al fornitore ed i rubinetti rispetto agli utilizzatori, può ben essere che l'Amministratore risponda anche di condutture e dispositivi interni all'unità.

Beninteso: sempre nei limiti di quanto è prescritto si debba fare (secondo ragionevolezza), e possa concretamente essere fatto (molto dipendendo anche, all'evidenza, dalla collaboratività dei condòmini: ovvio che se si sottraessero ai controlli, eludendo le richieste, o addirittura negando esplicitamente l'accesso, si aprirebbero scenari alquanto complicati, da gestire con attenzione).

Facciamo l'esempio più semplice: in un fabbricato condominiale l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con un'unica utenza, naturalmente intestata a nome del Condominio, e dopo il contatore generale del fornitore si dipartono le linee che portano l'acqua alle singole unità.

In questi casi, come si è accennato del pari in altro [contributo](#), sono obbligatori, e comunque indispensabili per un corretto riparto delle spese in sede di gestione condominiale, dei misuratori dei consumi delle singole unità.

Però, per quanto riguarda il tema che stiamo esaminando, stante il dettato delle nuove norme, non ci può essere nessun dubbio:

- fino al contatore dell'utenza condominiale della qualità dell'acqua risponde il fornitore (anche se condutture e dispositivi, civilisticamente, si ritengono di proprietà del Condominio, trovandosi innestate in locali o superfici di proprietà condominiale);
- da esso ai rubinetti, della qualità dell'acqua risponde l'Amministratore (anche per condutture e dispositivi che, civilisticamente, si ritengono di proprietà dei condòmini, trovandosi innestate all'interno delle unità di proprietà esclusiva).

Piaccia, o non piaccia (e non piace, sia ben chiaro).

Quid iuris, invece, se in un fabbricato condominiale l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con più utenze, magari una intestata a nome del Condominio, per usi comuni come ad esempio irrigare il giardino, alimentare l'antincendio etc etc, e tutte le altre intestate distintamente alle singole unità, in quanto ciascuna a servizio di una sola unità ?

Ovvio che fino ai contatori delle utenze, sia quella comune (se c'è) sia quelle esclusive (tutte le altre) della qualità dell'acqua risponde il fornitore; da essi ai rubinetti, altrettanto ovviamente della qualità dell'acqua risponde l'Amministratore per le condutture e i dispositivi che si dipartono dall'utenza comune (quale GIDI di tale rete idrica interna, "condominiale"), mentre, a parere di chi scrive, per le condutture e i dispositivi che si dipartono dalle utenze esclusive della qualità dell'acqua rispondono i condòmini (quali GIDI di tali rete idriche interne, non "condominiali").

Un tanto per logica e buon senso, e anche per il testo stesso delle norme ora introdotte

(che, come sopra si è riportato, nel definire il GIDI menzionano sì *"l'amministratore"*, ma dopo *"il proprietario"*), tenuto conto dei principi generali.

Ossia, appunto, delle regole del condominio, che è ente di gestione, sì, ma solo delle parti comuni, nell'interesse comune: se una rete idrica interna serve più condòmini, ha senso considerarla "condominiale", e farla rientrare nel controllo dell'Amministratore (e, in deroga alle categorie tradizionali, fino ai rubinetti che si trovano all'interno delle unità esclusive); se una rete idrica interna serve un solo condòmino, quanto sopra non ha senso, con la conseguenza di poterla considerare individuale, e sotto il controllo di chi ne è esclusivamente proprietario.

Quindi l'Amministratore professionista, per ogni condominio che gestisce, anzitutto verifica (**primo check**) in quale di queste tre situazioni rientra:

- fabbricato condominiale in cui l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con un'unica utenza, naturalmente intestata a nome del Condominio, e dopo il contatore generale del fornitore si dipartono le linee che portano l'acqua alle singole unità: l'Amministratore è GIDI della rete tra il punto di consegna da parte del fornitore, coincidente con il contatore, e tutti i rubinetti, in spazi comuni e all'interno delle unità;
- fabbricato condominiale in cui l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con distinte utenze ciascuna intestata ai singoli condòmini, e non vi è anche una utenza condominiale: l'Amministratore non è GIDI;
- fabbricato condominiale in cui l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con distinte utenze ciascuna intestata ai singoli condòmini, ma vi è anche una utenza condominiale: l'Amministratore è GIDI della rete tra il punto di consegna da parte del fornitore a tale utenza condominiale, coincidente con il contatore a nome del Condominio, ai relativi rubinetti.

In tutti i casi sarà indispensabile che l'Amministratore renda edotti i condòmini (per iscritto e con ricevuta: se non inviando una comunicazione apposita, almeno in occasione della convocazione dell'Assemblea) dell'assetto della distribuzione idrica interna: se unica rete (avvisando, in particolare, i singoli condòmini che devono rendere possibili le attività che l'Amministratore quale GIDI è tenuto a svolgere) ovvero più reti (avvisando, in particolare, i singoli condòmini che devono direttamente svolgere le attività che ciascuno quale GIDI è tenuto a svolgere).

La definizione di edifici e locali prioritari

Per l'art. 2 lettera i) del D-Lgs. 18/23 gli **edifici prioritari** o **locali prioritari** sono *gli immobili di grandi dimensioni, ad uso diverso dal domestico, o parti di detti edifici, in particolare per uso pubblico, con numerosi utenti potenzialmente esposti ai rischi connessi all'acqua, come individuati in allegato VIII.*

L'allegato VIII individua quattro classi di priorità:

classe A: esempi (non esaustivi) *strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali in regime di ricovero;*

classe B: esempi (non esaustivi) *strutture sanitarie, socio-sanitarie e socioassistenziali non in regime di ricovero, inclusi centri riabilitativi, ambulatoriali e odontoiatrici;*

classe C: esempi (non esaustivi) 1) *strutture ricettive alberghiere, istituti penitenziari, navi, stazioni, aeroporti*; 2) *ristorazione pubblica e collettiva, incluse mense aziendali (pubbliche e private) e scolastiche*;

classe D: esempi (non esaustivi) *caserme, istituti penitenziari, istituti di istruzione dotati di strutture sportive, campeggi, palestre e centri sportivi, fitness e benessere (SPA e wellness), altre strutture ad uso collettivo (es. stabilimenti balneari)*.

Chiaramente alcuni esempi con il Condominio non c'entrano nulla (si pensi alle navi); altri esempi appaiono esulare da fabbricati condominiali (si pensi ai penitenziari), tuttavia molti di essi non sono affatto rari (si pensi alle strutture ricettive e di ristorazione, o anche alle palestre); anche se crediamo sia piuttosto infrequente che, in ipotesi, traggano l'acqua da una utenza condominiale anzichè esclusiva.

I doveri del GIDI, come si anticipava all'inizio e si vedrà nel prosieguo dell'approfondimento, sono molto diversi in caso di edifici o locali non prioritari, ovvero prioritari: e in questa eventualità assai delicati.

Quindi l'Amministratore professionista, per ogni condominio che gestisce in cui vi è utenza condominiale, verifica altresì (**secondo check**) in quale di queste due situazioni rientra:

- la rete di distribuzione interna delle acque di cui è GIDI non serve, neanche in parte, edifici o locali in cui si svolgono attività rientranti in una delle quattro classi di priorità;
- la rete di distribuzione interna delle acque di cui è GIDI serve, in tutto o in parte, edifici o locali in cui si svolgono attività rientranti in una delle quattro classi di priorità.