

**AGGIORNAMENTO  
PROFESSIONALE**



**2024**

Responsabile Scientifico : Avv. Maurizio VOI

# GESTIONE DELL'ACQUA IN CONDOMINIO : LE PRIME LINEE GUIDA

**Avv. Alvise Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)



Il D. Lgs. 18/2023 sull'acqua e il Condominio  
l'Amministratore "Gestore della distribuzione idrica interna"  
e le prime linee guida ufficiali

**Avv. Alvisè Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)

# **Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18**

**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.**

- la definizione di rete interna e di gestore**
- la definizione di edifici e locali prioritari**
- i doveri e le sanzioni**
- le prime indicazioni (linee guida ISTSAN)**
- ordine del giorno dell'assemblea**
- contenuto appalto servizi**

# **Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18**



**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**

## art. 1 - Obiettivi

disciplina la **qualità delle acque destinate al consumo umano**; 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,

- il **miglioramento** dell'accesso alle acque destinate al consumo umano



TOW ZONE  
STREET CLEANING  
P  
P

BOSTON

20

49

BEALE





# **NORMATIVE SULLA SICUREZZA**

- >>> DLGS 18/23 su sicurezza acqua**
- = DM 3.8.15 (DLGS 139/06, DPR 151/11) su prevenzione incendi**
- = DLGS 81/08 su sicurezza lavoro**
- = REG UE 679/16 (RGPD o GDPR) su protezione dati**

## **RESPONSABILIZZAZIONE**

**responsibility (compiti)**

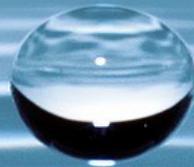
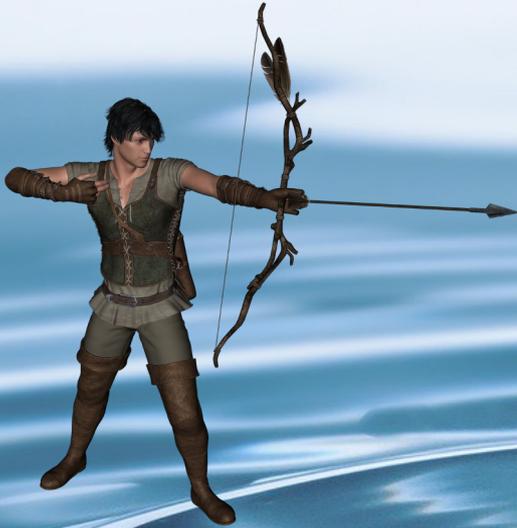
**accountability (risultati)**

**>>> sanzioni**

**(amministrative, penali, civili)**



**spendere bene  
tutelarsi davvero**



**no falsa partenza !**

# **Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18**

**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.**

- i doveri e le sanzioni**
- la definizione di edifici e locali prioritari**
- la definizione di rete interna e di gestore**
- le prime indicazioni (linee guida ISTISAN)**
- ordine del giorno dell'assemblea**
- contenuto appalto servizi**

**I DOVERI**

**E**

**LE SANZIONI**

**art. 5, Punti in cui i valori dei parametri devono essere rispettati**

**per le acque fornite attraverso il sistema di distribuzione interno, il relativo gestore assicura che i valori di parametro di cui al comma 1 (= quelli elencati nell'allegato I, Parte A, parametri microbiologici <enterococchi intestinali, escherichia coli> e Parte B, parametri chimici <tra i tanti, il piombo), rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto di utenza all'interno dei locali pubblici e privati, e a tal fine, nel caso di edifici e locali prioritari il gestore del sistema di distribuzione interno assicura l'adempimento degli obblighi previsti all'articolo 9**

**assicurare il rispetto dei parametri microbiologici e chimici**

prima scadenza: -

tipologie di edifici e locali: -

**art. 9, Valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni**

**i gestori della distribuzione idrica interna effettuano 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 (= legionella, piombo), adottando 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**

**provvedere alla valutazione e gestione del rischio dei sistemi**

prima scadenza: gennaio 2029

tipologie di edifici e locali: prioritari (solo classi A-B-C-D; escluso classe E)

**art. 5, Punti in cui i valori dei parametri devono essere rispettati**

**per le acque fornite attraverso il sistema di distribuzione interno, il relativo gestore assicura che i valori di parametro di cui al comma 1 (= quelli elencati nell'allegato I, Parte A, parametri microbiologici <enterococchi intestinali, escherichia coli> e Parte B, parametri chimici <tra i tanti, il piombo>), *rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto di utenza all'interno dei locali pubblici e privati, e a tal fine, nel caso di edifici e locali prioritari il gestore del sistema di distribuzione interno assicura l'adempimento degli obblighi previsti all'articolo 9***

**assicurare il rispetto dei parametri microbiologici e chimici**

prima scadenza: -

**GIA' DA ORA**

tipologie di edifici e locali: -

**TUTTI**

**art. 9, Valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni**

**i gestori della distribuzione idrica interna effettuano 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 (= legionella, piombo), adottando le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualita' delle acque nei casi in cui si evidenzi un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi**

**provvedere alla valutazione e gestione del rischio dei sistemi**

prima scadenza: gennaio 2029

tipologie di edifici e locali: prioritari (solo classi A-B-C-D; escluso classe E)

<i>art. 5, Puntii in cui i valori dei parametri devono essere rispettati</i>	<i>art. 9, Valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni</i>
<b>assicurare il rispetto dei parametri microbiologici e chimici</b>	<b>provvedere alla valutazione e gestione del rischio dei sistemi</b>
prima scadenza: - <b>GIA' DA ORA</b>	prima scadenza: gennaio 2029
tipologie di edifici e locali: - <b>TUTTI</b>	tipologie di edifici e locali: prioritari (solo classi A-B-C-D; escluso classe E)
violazione sanzionata dall'art. 23 lettera b)	violazione sanzionata dall'art. 23 lettera g)
<b>sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 30.000 euro</b>	<b>sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 5.000 euro</b>

n.b.: illeciti amministrativi applicabili salvo che il fatto costituisca reato (art. 23 comma 1)

n.b.: per la graduazione delle sanzioni amministrative pecuniarie l'autorità competente, oltre ai criteri generali (ossia: gravità della violazione, opera svolta dall'agente per la eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione, nonché personalità dello stesso e sue condizioni economiche), può tener conto dei danni cagionati a cose o persone per effetto della violazione delle disposizioni in esame (art. 23 comma 7)

n.b.: problema assicurazione r.c.

**DEFINIZIONE DI  
EDIFICI E LOCALI  
PRIORITARI**

art. 2 lettera i): 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**

<b>classe A</b>	esempi (non esaustivi): <i>strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali in regime di ricovero</i>
<b>classe B</b>	esempi (non esaustivi): <i>strutture sanitarie, socio-sanitarie e socioassistenziali non in regime di ricovero, inclusi centri riabilitativi, ambulatoriali e odontoiatrici</i>
<b>classe C</b>	esempi (non esaustivi): 1) <i>strutture ricettive alberghiere, istituti penitenziari, navi, stazioni, aeroporti</i> 2) <i>ristorazione pubblica e collettiva, incluse mense aziendali (pubbliche e private) e scolastiche</i>
<b>classe D</b>	esempi (non esaustivi): <i>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)</i>

art. 2 lettera i): 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**

<b>classe A</b>	esempi (non esaustivi): <i>strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali in regime di ricovero</i>
<b>classe B</b>	esempi (non esaustivi): <i>strutture sanitarie, socio-sanitarie e socioassistenziali non in regime di ricovero, inclusi centri riabilitativi, ambulatoriali e odontoiatrici</i>
<b>classe C</b>	esempi (non esaustivi): 1) <i>strutture ricettive alberghiere, istituti penitenziari, navi, stazioni, aeroporti</i> 2) <i>ristorazione pubblica e collettiva, incluse mense aziendali (pubbliche e private) e scolastiche</i>
<b>classe D</b>	esempi (non esaustivi): <i>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)</i>
<b>classe E</b>	n.b.: se classe A-B-C-D = <b>PRIORITARIO</b> , tutto ciò che non vi reintra è classe E = <b>NON PRIORITARIO</b>

**DEFINIZIONE DI  
RETE IDRICA INTERNA  
E GESTORE**

## «GESTORE IDRO-POTABILE»

[ art. 2 lettera n): 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 ]

/////

## «GESTORE DELLA DISTRIBUZIONE IDRICA INTERNA»

o anche «**G**ESTORE **I**DRICO DELLA **D**ISTRIBUZIONE **I**NTERNA»

(appunto: **GIDI**)

**CHI E ?**

*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*

## «SISTEMA DI FORNITURA IDRO-POTABILE»

/////

«SISTEMA O IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE INTERNO»,

o anche «RETE DI DISTRIBUZIONE INTERNA»

o anche «SISTEMA DI DISTRIBUZIONE DOMESTICO»

**COS'E ?**

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**

n.b.: 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); 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)

## Art. 1117, Parti comuni dell'edificio

.... 3) **le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune** ... come ad esempio **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**

### IN CASO DI **SINISTRI**, E QUANTO ALLE **MANUTENZIONI**:

**no assoluta certezza sul discrimine tra componenti d'impianto di proprietà comune e componenti d'impianto di proprietà esclusiva**

giurisprudenza sulla braga ...

Cassazione Civile sez. II, 19/01/2012, n. 778: braga = condominiale - Cassazione Civile sez. II, 17/01/2018, n. 1027: braga = esclusiva - Cassazione Civile sez. II, 26/10/2018, n. 27248: due orientamenti, uno considera rilevante solo la destinazione (arrivando ad ammettere che possano essere comuni anche tubi interni ad unità individuali), altro considera rilevante anche l'ubicazione (escludendo dunque che possano essere comuni anche tubi interni ad unità individuali)

normativa sui contabilizzatori del calore ...

### RELATIVAMENTE ALLA **RETE IDRICA INTERNA**:

**sì assoluta certezza che va dal contatore del fornitore al rubinetto per il consumo**

**non sembrano rilevare:**

- proprietà comune o esclusiva
- contatori a sottrazione del consumo

# RETE IDRICA INTERNA / RETI IDRICHE INTERNE IN FABBRICATO CONDOMINIALE

tesi e possibili ipotesi (secondo chi vi parla):

- acqua 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

- acqua 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

- acqua 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

# LE PRIME INDICAZIONI

*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*

elaborate dall'**Istituto Superiore di Sanità** attraverso un gruppo di lavoro ad hoc, altamente qualificato

diffuse come **Rapporto IstSan 22/23** - [link](#)

particolarmente importanti le raccomandazioni al **punto 8, pag. 94** - [link](#)

> relative agli edifici di classe E

= relative all'obbligo di assicurare assicurare il rispetto dei parametri microbiologici e chimici

= relative ai doveri già da ora, in tutti gli edifici e locali

*- ove l'utenza condominiale serva unità esclusive, è fondamentale che il Condominio, anche se di classe E (ossia senza edifici o locali prioritari) valuti l'installazione di “contatori puntuali individuali” per ciascuna delle singole unità, eliminando i contatori condominiali comuni*

*la formulazione non è delle più precise: si ritiene che vada interpretata nel senso che la configurazione da preferire sono le singole utenze individuali (i contatori a sottrazione vanno bene per la suddivisione delle spese, ma ai fini della sicurezza dell'acqua non sono adeguati)*

*- in ogni condominio, anche se di classe E (ossia senza edifici o locali prioritari) è raccomandata la verifica della presenza di piombo*

***- nelle entità condominiali grandi e nei complessi super condominiali, anche se di classe E (ossia senza edifici o locali prioritari), sono da valutare controlli della presenza di Legionella e/o Legionella pneumophila (a carattere biennale, in punti significativi; n.b.: è un obbligo nei luoghi di lavoro, giusta T.U. Sicurezza)***

*in difetto di riferimenti dimensionali ad hoc, potrebbero essere considerati prudenzialmente quelli previsti per l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore (9 condòmini, ex art. 1129 c.c.) ovvero della adozione del regolamento (11 condòmini, ex art. 1138 c.c.); diversamente potrebbe essere considerato quello previsto per l'assemblea dei rappresentanti nelle realtà supercondominiali (60 partecipanti, ex art. 167 disp. att. c.c.)*

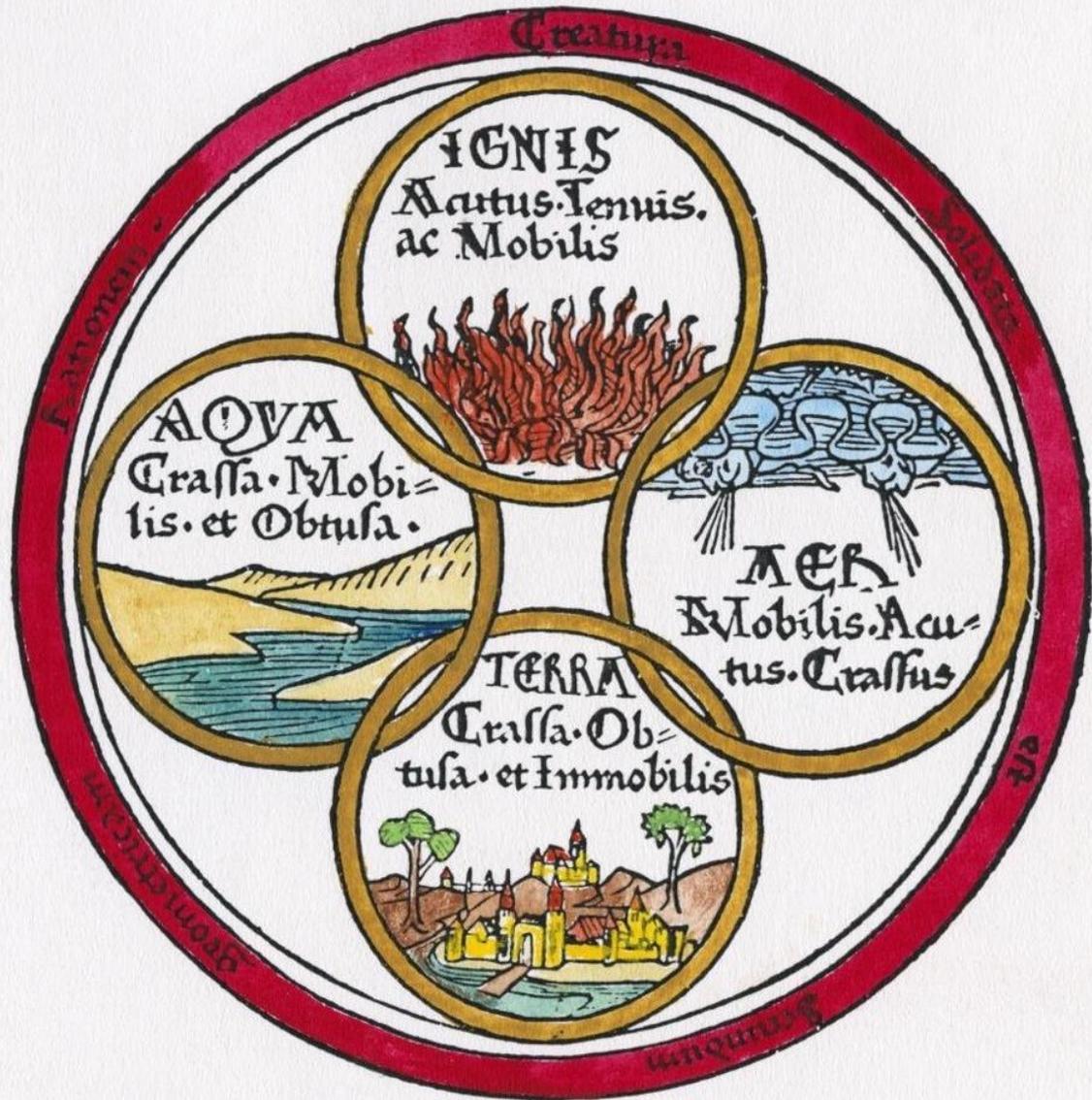
*- sempre nelle entità condominiali grandi e nei complessi super condominiali, in particolare in caso di presenza di utenze sensibili, o in caso di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili, è da valutare, a livello di singola unità immobiliare o locale, l'implementazione di un piano di autocontrollo analogamente a quanto previsto per le classi B o D*

*ossia un piano di autocontrollo sull'acqua, con controllo minimo relativo a piombo, Legionella e/o Legionella pneumophila e eventualmente anche un piano di verifica igienico-sanitaria con monitoraggi.*

**ORDINE DEL GIORNO  
DELL'ASSEMBLEA  
E CONTENUTO  
DELL'APPALTO DI  
SERVIZI**

*\*) Nuova normativa sulla sicurezza dell'acqua (D.Lgs. 18/23). Ricognizione dell'impianto idrico del fabbricato ed individuazione delle reti idriche interne, nonché dei soggetti rispettivamente gestori. Determinazione della classe di rischio e azioni obbligatorie o raccomandate. Conferimento di incarico a ditta specializzata (si allegano preventivi).*

- **ricognizione dell'assetto della distribuzione idrica interna: se unica rete** (v. successivo avviso ai singoli condòmini, di rendere possibili le attività che l'Amministratore quale GIDI è tenuto a svolgere) **ovvero più reti** (v. successivo avviso ai singoli condòmini di direttamente svolgere le attività che ciascuno quale GIDI è tenuto a svolgere)
- **ricognizione della natura del fabbricato e dei locali, rispetto alle classi A, B, C, D o E** (v. successivo invito ai condòmini delle classi A, B, C, D di rendersi autonomi, in vista del 2029)
- **programmazione di interventi raccomandati, secondo il rapporto IstSan 22/23**



Uno dei sette sapienti, Talete di Mileto, indicò nell'acqua il principio di ogni cosa, Eraclito nel fuoco, i sacerdoti magi nell'acqua e nel fuoco, Euripide [...] nell'aria e nella terra. Pitagora in verità, Empedocle, Epicarmo e altri filosofi della natura sostennero che gli elementi primordiali sono quattro, aria fuoco terra acqua.

(Vitruvio, De architectura, libro VIII, pref.)



**BUON LAVORO**

**Avv. Alvisè Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)