

**Il Decreto 31/2001.** L'amministratore deve assicurare il buono stato di manutenzione degli impianti idrici

# Acqua potabile dai rubinetti

Acqua pulita? Si grazie. Più sembrare scontato, certo, ma nei condomini difficilmente si percepisce il fatto che esistono dei rischi legati all'impianto idrico. Un cattivo stato di manutenzione dell'impianto può infatti compromettere l'integrità dell'edificio, ma anche avere effetti negativi sulla salubrità delle acque destinate al consumo umano.

## Il decreto legislativo

Conoscere la struttura dell'impianto idrico è oggi necessario per una corretta applicazione del Decreto legislativo 31/2001 che dando attuazione alla direttiva comunitaria 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano, introduce importanti e severi obblighi per i condomini.

Questo Decreto è entrato in vigore nel 2003 ma per molti è ancora poco noto ed è importante quindi che l'amministratore di condominio sia informato per garantire la tutela dei condomini e garantire l'efficienza dell'impianto, soprattutto quando si tratta di sistemi con pompa in auto-clave. Ai sensi dell'art. 4 del decreto

legislativo in questione, le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite, cioè non devono contenere microrganismi e parassiti, né altre sostanze, in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute.

## I parametri da rispettare

Le acque ad uso umano per essere tali devono infatti rispettare alcuni importanti parametri di carattere microbiologico e biologico che solo apposite indagini di laboratorio possono confermare.

Nell'articolo 5, al comma 2, si precisa che per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, il titolare e il responsabile della gestione dell'edificio (l'amministratore) devono assicurare che i valori di potabilità fissati nel decreto debbano essere rispettati al contatore e nel punto in cui l'acqua fuoriesce dai rubinetti. In altri termini, nel caso del condominio, l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto dei parametri di potabilità dell'acqua tramite opportune analisi chimiche e bat-

teriologiche. Ciò non implica necessariamente che l'amministratore debba disporre dei controlli di routine della qualità delle acque; l'argomento può comunque essere portato in assemblea dove si può deliberare un controllo una tantum delle acque.

In caso di situazioni «sospette» che possano compromettere la qualità delle acque l'amministratore (in quanto garante per legge) è tenuto a disporre dei controlli analitici.

## Le situazioni a rischio

Le situazioni a rischio, per le quali è necessario procedere ai controlli sono, la presenza di tubature o componenti della condotta idrica contenenti piombo o leghe di piombo, presenza del cassone condominiale o di perdite nell'impianto idrico.

Vale comunque la regola del buon senso di procedere a controlli ogni qual volta i condomini lamentino problemi legati alla qualità delle acque (esempio presenze di solidi sospesi, colore, odore o aspetto sgradevoli, casi ripetuti di tossinfezioni etc.)



I valori di potabilità fissati per legge devono essere rispettati al contatore e nel punto in cui l'acqua fuoriesce dai rubinetti

## Riscaldamento



## Autonomo da agosto del 2012

A partire dal 1° agosto 2012 diventerà obbligatorio in Lombardia dotarsi di strumenti per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore, nel caso di impianti centralizzati anche già esistenti. A sancirlo è la legge regionale n°3/2011 che detta disposizioni per «estendere l'obbligo dei sistemi per la termoregolazione degli ambienti e la contabilizzazione autonoma del calore a tutti gli impianti di riscaldamento al servizio di più unità immobiliari, anche se già esistenti». Ogni condomino dovrà quindi applicare sui caloriferi valvole termostatiche (valvole che regolano o chiudono l'afflusso di acqua calda), e contabilizzatori, sistemi che permetto-

no di conteggiare i consumi effettuati, appartamento per appartamento pur mantenendo l'impianto centralizzato. La scadenza è fissata per il 1 agosto 2012 per le caldaie di maggiore potenza e dall'inizio di ciascuna stagione termica dei due anni successivi alla scadenza del 1° agosto 2012 per le caldaie di potenza e vetustà inferiore.

Attenzione alle sanzioni che vanno dai 500 euro ai 3.000 € per ogni unità immobiliare dell'edificio servita dall'impianto. La termoregolazione permette di risparmiare a livello economico e di gestire il calore per avere un comfort adeguato all'interno della propria abitazione.