

Legionella in condominio, serve investire sui controlli

Rischio sanitario

Nella zona di Milano focolai da aprile. I controlli toccano all'amministratore

Anaci: verifiche dal punto di distribuzione effettuate da anni

Annarita D'Ambrosio

Quando la previsione normativa diventa realtà: l'Istituto superiore di sanità ha registrato 53 casi di legionellosi in provincia di Milano da aprile, in particolare tra i Comuni di Corsico e Buccinasco e casi isolati in altri contesti della zona sud di Milano. Le alte temperature diffondono il batterio e torna perciò in primo piano in tutta Italia il dibattito sui controlli, sull'usura e lo stato delle tubazioni idriche. In ambito condominiale è il banco di prova dell'adempimento cui è tenuto l'amministratore dallo scorso anno, ovvero la verifica della qualità dell'acqua in condominio.

Per la precisione un compito che gli spetta dal 21 marzo 2023 quando il Dlgs 18 ha statuito che sino al contatore di proprietà dell'ente erogatore la competenza e la responsabilità sono dell'ente che gestisce il servizio idrico, da quel punto in avanti la responsabilità può gravare su diversi soggetti: sul proprietario del singolo immobile nel tratto successivo al suo contatore divisionale e, nel caso di immobile in condominio, sull'amministratore per la porzione di tubazione che collega il

contatore master dell'ente erogatore al tratto di tubazione comune e sino allo stacco delle singole utenze.

La norma non stabilisce in modo specifico e analitico la frequenza delle analisi. In ogni caso, i costi gravano sui condomini, creando difficoltà là dove i condòmini fanno fatica a pagare già le spese ordinarie.

Renato Greca, presidente Lombardia di Anaci, l'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, racconta di aver sempre fatti la verifica della qualità dell'acqua, ancor prima che la legge glielo imponesse. Casi di legionella ne ha registrati tanti. «Negli edifici con acqua calda centralizzata e in quelli con autoclave il rischio legionella è più frequente di quanto si pensi. Ho sempre cercato di diffondere la cultura della sicurezza, pertanto la verifica della qualità dell'acqua l'ho sempre deliberata, almeno ogni due anni. I costi variano. Se utilizzo la stessa ditta in più condomini magari il costo si abbassa. In media è di 250 euro ad edificio. Ho trovato indici di legionella alta in molti casi, soprattutto in palazzi con negozi, palestre, esercizi commerciali. Io con-

siglio anche di effettuare la Dvr, il documento di valutazione rischi, anche sulle tubature, soprattutto negli edifici non di nuova costruzione. Il costo in questo caso è di circa 300 euro».

Conferma di effettuare controlli da anni sulla qualità dell'acqua in condominio anche Leonardo Caruso, presidente Anaci Milano. Il dato dei 53 casi p - precisa - non stupisce. Sul tema costi - aggiunge - pesa l'esito delle verifiche: «Fondamentale è come si effettua il controllo, ovvero la modalità di estrazione del campione per valutare la presenza del batterio. Se viene individuato, avverto subito i condòmini e predispongo una seconda campionatura con un altro laboratorio così da sincerarmi della veridicità del dato. Se la legionella è presente è lì che i costi lievitano, ma ci sono problemi di natura sanitaria ad obbligarci ad un intervento».

E il tema delle spese preoccupa i proprietari immobiliari. Il presidente di Appc, l'Associazione piccoli proprietari di case, Vincenzo Vecchio conferma che «le offerte di analisi dell'acqua, sulla base di una indagine effettuata da Appc, impongono dei costi, per singolo utente, che variano dai 100 ai 250 euro per punto di prelievo oltre al costo del piano di rilevazione del rischio. Se si ipotizzano 40 milioni di punti di prelievo (ipotesi per difetto) la spesa a carico delle tasche degli utenti si avvicina ai 500 milioni all'anno». Appc chiede che sia il gestore del servizio idrico ad assumersi la responsabilità dei controlli. Da ottobre - annuncia - si appresta «a promuovere una raccolta di firme da depositare in Parlamento: si chiederà una modifica del decreto legislativo 18/2023».

DLGS 18/2023

La responsabilità

L'articolo 5 puntualizza che dal punto di consegna la responsabilità della qualità dell'acqua fa capo al gestore della distribuzione interna ovvero al proprietario dell'appartamento e all'amministratore condominiale.