



Condominio:

**salubrità dell'acqua destinata
all'uso umano e rischio
Legionella**

Vademecum per Amministratori di Condominio per
rispondere alle responsabilità del D.Lgs. N. 18/2023

01

Introduzione



Secondo il D.Lgs. n. 18/2023, la salubrità dell'acqua destinata al consumo umano è di responsabilità del gestore idrico fino al contatore. A valle di questo però è l'amministratore di condominio ad essere responsabile dell'impianto idrico condominiale e quindi sta a lui analizzare e soprattutto gestire l'eventuale presenza di rischi e di contaminazioni quali quelli causati dalla legionella.

L'amministratore di condominio è dunque responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua.



02 Cosa deve fare l'amministratore di condominio

Assicurarsi di rispettare le disposizioni del **Decreto 18/2023**, garantendo che l'acqua destinata al consumo umano sia salubre e pulita, senza microrganismi, virus o altre sostanze nocive.

COME FARLO:



Conoscendo la Legionella: La Legionella è un batterio che prolifera in ambienti umidi e caldi, con temperature tra 25°C e 55°C, e può causare gravi infezioni polmonari inalando goccioline d'acqua infetta.

01

02

Identificando i rischi: Identificare punti critici nell'impianto idrico condominiale come serbatoi, tubazioni con ristagni d'acqua, docce, fontane, condizionatori, umidificatori, e torri evaporative.



Monitorando la temperatura dell'acqua:

Mantenere l'acqua fredda sotto i 20°C e l'acqua calda sopra i 50°C per prevenire la proliferazione del batterio.

03

04

Prevenendo il ristagno d'acqua: Evitare tubazioni con tratti terminali ciechi e mantenere puliti serbatoi e tubazioni per prevenire il ristagno d'acqua.



05

Garantendo pulizia e manutenzione:

Effettuare regolarmente la pulizia degli impianti idrici, dei serbatoi, e dei filtri per rimuovere eventuali sedimenti e contaminazioni.



06

Facendo condurre analisi periodiche dell'acqua:

Eseguire controlli periodici dell'acqua per verificare l'assenza di Legionella e altri batteri, soprattutto in presenza di tubazioni datate o sistemi di riserva idrica.



07

Gestendo il rischio: Valutare e gestire i rischi della distribuzione idrica interna, adottando misure preventive e correttive proporzionate ai rischi identificati, come previsto dal Decreto 18/2023.



08

Comunicando con i residenti:

Informare i residenti delle misure di prevenzione adottate e delle buone pratiche da seguire, come far scorrere l'acqua nei punti di erogazione dopo lunghi periodi di inattività.



09



Collaborando con esperti: Collaborare con esperti e laboratori qualificati **quali quelli del Gruppo IMQ** per eseguire analisi e consulenze tecniche necessarie per garantire la salubrità dell'acqua.

03

Cosa fare in caso di presenza di Legionella?



Seguendo queste azioni, gli amministratori di condominio possono gestire efficacemente la presenza di Legionella, proteggendo la salute dei residenti e garantendo la sicurezza dell'impianto idrico.





Isolare l'area contaminata: Identificare e isolare le aree dell'impianto idrico dove è stata rilevata la Legionella per evitare l'uso di acqua contaminata da parte dei residenti.

Informare i residenti: Comunicare tempestivamente ai residenti la situazione, fornendo informazioni sui rischi e sulle precauzioni da prendere per evitare l'esposizione alla Legionella.

Interventi di bonifica: Contattare un'azienda specializzata in disinfezione e bonifica degli impianti idrici per effettuare interventi di pulizia e sanificazione. Questi interventi possono includere:

Shock termico: Riscaldare l'acqua a temperature elevate (70-80°C) per un periodo di tempo prolungato per eliminare i batteri.

Trattamento chimico: Utilizzare biocidi come il cloro o altri disinfettanti specifici per uccidere i batteri.

Provvedere a manutenzione e verifica post-bonifica: Dopo gli interventi di bonifica, eseguire una manutenzione approfondita dell'impianto idrico per prevenire future contaminazioni. Effettuare nuovi campionamenti e analisi dell'acqua per assicurarsi che i livelli di Legionella siano sotto i limiti di sicurezza

Provvedere a monitoraggio continuo: Implementare un piano di monitoraggio regolare per controllare la qualità dell'acqua nel tempo. Stabilire un programma di analisi periodiche per rilevare tempestivamente eventuali ricomparsa del batterio.

Aggiornare il documento di valutazione dei rischi: Rivedere e aggiornare il documento di valutazione dei rischi relativo all'impianto idrico condominiale, tenendo conto delle nuove informazioni e delle misure preventive adottate.

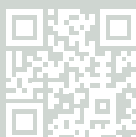
Formare e sensibilizzare: Organizzare sessioni di formazione per il personale addetto alla manutenzione e per i residenti, informandoli sulle buone pratiche per prevenire la proliferazione della Legionella.

Collaborare con le autorità competenti: Informare le autorità sanitarie locali e collaborare con loro per garantire che tutte le misure adottate siano conformi alle normative vigenti e che la situazione sia sotto controllo.

INSIEME PER L'ECCELLENZA ITALIANA



imq.it



csi.it

