



analisiacqua

GUIDA PROFESSIONALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

ACQUA IN CONDOMINIO

Analisi e gestione del rischio nella rete idrica interna

LEGIONELLA

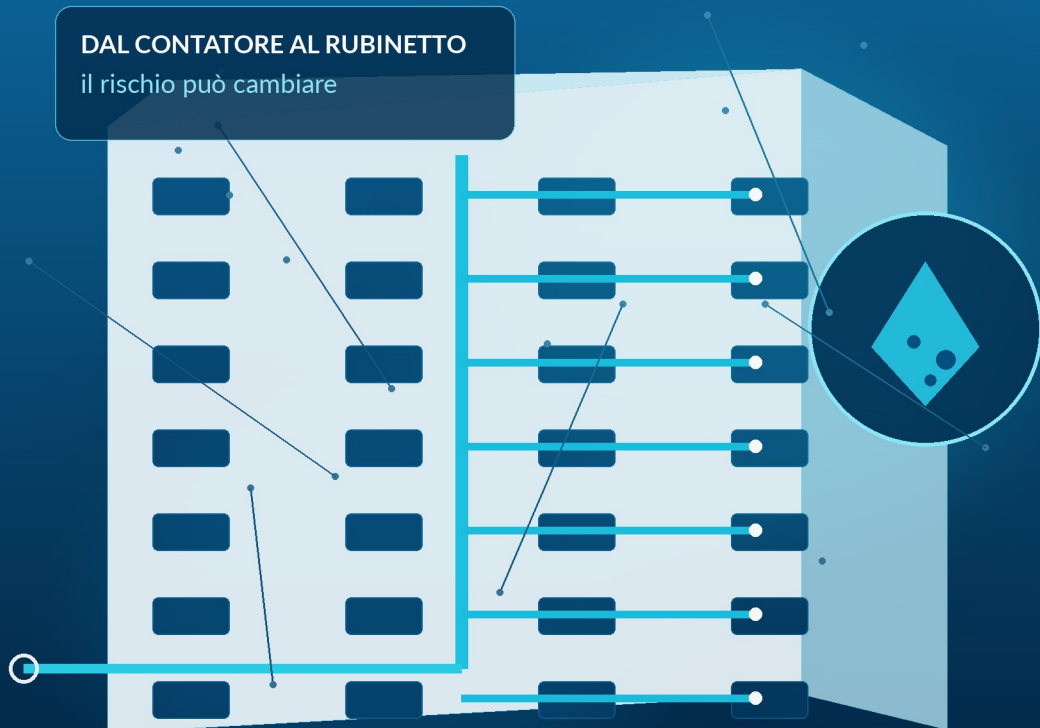
PIOMBO

POTABILITÀ

DOCUMENTAZIONE

DAL CONTATORE AL RUBINETTO

il rischio può cambiare



1

LA QUALITÀ DELL'ACQUA CONTINUA DENTRO L'EDIFICIO

L'acqua che raggiunge il condominio è controllata dal gestore idro-potabile fino al punto di consegna. Da quel punto in avanti entra in una rete diversa: quella interna all'edificio. Colonne montanti, accumuli, autoclavi, materiali, trattamenti, produzione di acqua calda, ricircoli e punti poco utilizzati possono modificare le condizioni dell'acqua prima che arrivi al rubinetto.

IL PRINCIPIO DA RICORDARE

La conformità dell'acqua al punto di consegna è il punto di partenza. La sicurezza al punto d'uso dipende anche da come la rete interna è progettata, utilizzata, mantenuta e controllata.

PER L'AMMINISTRATORE SIGNIFICA GESTIRE QUATTRO ELEMENTI

AMBITO	DOMANDA GESTIONALE
Impianto	La rete comune è conosciuta? Sono presenti accumuli, autoclavi, ACS centralizzata, ricircoli, rami poco usati o materiali datati?
Rischio	Esistono condizioni che possono favorire contaminazioni microbiologiche, rilascio di metalli o alterazioni della qualità?
Verifica	Le analisi disponibili sono sufficienti e sono state eseguite nei punti coerenti con il problema da valutare?
Tracciabilità	Manutenzioni, anomalie, risultati e decisioni sono registrati in modo da poter essere riesaminati nel tempo?

OBIETTIVO

Non accumulare certificati, ma costruire una gestione verificabile: conoscere la rete, individuare i pericoli, controllare ciò che è rilevante, intervenire e registrare.

2

DAL CONTATORE AL RUBINETTO: IL RUOLO DEL GIDI

Il D.Lgs. 18/2023 definisce “gestore della distribuzione idrica interna” (GIDI) il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o altro soggetto responsabile del sistema di distribuzione interno, collocato tra il punto di consegna e il punto d'uso. La definizione comprende quindi l'amministratore quando, per la parte comune, esercita concretamente le funzioni di gestione della rete interna.

SOGGETTO	AMBITO	LETTURA OPERATIVA
Gestore idro-potabile	Sistema di fornitura fino al punto di consegna	Controlla e garantisce la qualità dell'acqua nel proprio sistema fino al confine definito dalla norma.
GIDI	Distribuzione interna fino ai punti d'uso, per quanto di competenza	Gestisce le condizioni della rete interna e le misure necessarie affinché la qualità non venga compromessa lungo la distribuzione.

AGGIORNAMENTO NORMATIVO 2025

Il D.Lgs. 102/2025 ha modificato il D.Lgs. 18/2023 e ha rafforzato il collegamento tra distribuzione interna e parametri dell'Allegato I, Parte D, dove sono collocati Legionella spp. e piombo. Per la gestione condominiale questo rende ancora più importante distinguere la qualità dell'acqua consegnata dalla possibile evoluzione della qualità nella rete interna.

RESPONSABILITÀ SIGNIFICA SOPRATTUTTO ORGANIZZAZIONE

- conoscere l'estensione e le caratteristiche principali della rete comune;
- far eseguire manutenzioni coerenti con impianto e utilizzo;
- attivare verifiche quando emergono elementi di rischio o anomalie;
- conservare rapporti di prova, interventi, comunicazioni e motivazioni delle decisioni.

APPROCCIO CORRETTO

La frequenza e l'estensione dei controlli non si ricavano da una formula unica: devono essere proporzionate alle caratteristiche dell'edificio, alla storia dell'impianto, agli utilizzatori e agli esiti delle verifiche precedenti.

3

CONDOMINIO NON PRIORITARIO: GESTIONE PROPORZIONATA AL RISCHIO

Il normale condominio residenziale non rientra automaticamente tra gli edifici e locali prioritari dell'Allegato VIII del D.Lgs. 18/2023. Gli adempimenti strutturati dell'art. 9 sono costruiti per le classi prioritarie individuate dalla norma. Questo, però, non rende tecnicamente irrilevante la rete di un edificio residenziale.

IL RIFERIMENTO TECNICO CENTRALE

Il Rapporto ISTISAN 22/32 riguarda espressamente i sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari. Per i condomini, classificati tra gli edifici non prioritari di classe E, propone un approccio proporzionato e considera la valutazione del rischio una scelta rimessa al responsabile dell'edificio, da attivare quando il contesto la rende utile o necessaria sul piano tecnico.

ELEMENTO DA VALUTARE	PERCHÉ INCIDE SUL RISCHIO
Complessità della rete	Più colonne, accumuli, ricircoli e ramificazioni aumentano i punti da conoscere e controllare.
Stagnazione e basso utilizzo	Appartamenti vuoti, secondi bagni e rami poco utilizzati favoriscono il mancato ricambio e il biofilm.
Età e materiali	Reti datate o non documentate possono richiedere verifiche su corrosione, metalli e condizioni igieniche.
Storico	Positività, reclami, lavori, guasti o anomalie precedenti modificano il livello di attenzione necessario.
Utenza	La presenza di persone vulnerabili è uno dei criteri tecnici da considerare nella proporzionalità delle misure.

LETTURA PROFESSIONALE

“Non prioritario” è una classificazione normativa. Non è una certificazione di assenza del rischio. La decisione sui controlli deve nascere dall'edificio reale, non soltanto dalla sua categoria.

4

CHI ABITA NEL CONDOMINIO FA PARTE DELLA VALUTAZIONE

La sicurezza dell'acqua non dipende soltanto dall'impianto. Il Rapporto ISTISAN 22/32 include tra i criteri di valutazione anche il tipo e la vulnerabilità dei soggetti esposti. In un condominio questo elemento può orientare il livello di prudenza, la scelta dei controlli e la rapidità delle azioni quando emergono criticità.

RISCHIO	PERSONE CHE MERITANO MAGGIORE ATTENZIONE	SIGNIFICATO GESTIONALE
Legionella	Età avanzata; fumatori; soggetti con patologie croniche cardio-respiratorie, diabete, insufficienza renale; persone immunodepresse o immunosopresse.	Le Linee guida nazionali 2015 indicano fattori personali associati a maggiore suscettibilità o gravità. La presenza stabile di tali persone può giustificare un approccio più prudente.
Piombo	Bambini piccoli; gravidanza e feto.	Il piombo è un tossico cumulativo e il sistema nervoso in sviluppo è particolarmente vulnerabile. La presenza di tubazioni o componenti sospetti rende importante la verifica mirata.
Sicurezza idrica generale	Prima infanzia, età avanzata, immunocompromissione e alcune patologie croniche sono richiamate da ISTISAN 22/32 come condizioni di vulnerabilità/fragilità.	Il profilo degli occupanti è un elemento della valutazione complessiva insieme a rete, utilizzo, stagnazione, materiali e storico.

UNA DISTINZIONE IMPORTANTE

I bambini non sono, in generale, il gruppo tipicamente indicato come più suscettibile alla legionellosi comunitaria. La loro particolare vulnerabilità è invece molto rilevante per il piombo e, più in generale, per alcuni rischi chimici e microbiologici. Le misure devono quindi essere collegate al pericolo specifico, non a categorie generiche.

COSA CAMBIA PER L'AMMINISTRATORE

- nel definire un piano analitico, considerare non solo l'impianto ma anche chi lo utilizza;
- in presenza di una positività o di una rete critica, evitare risposte standard e valutare il livello di esposizione reale;
- quando opportuno, informare i residenti sulle misure temporanee e sulle buone pratiche, con comunicazioni tracciabili.

5 TRE LIVELLI DI ANALISI, TRE DOMANDE DIVERSE

L'analisi è efficace quando risponde a una domanda tecnica. Il piano di campionamento deve nascere dalla conoscenza dell'edificio e scegliere parametri e punti di prelievo in funzione del rischio da verificare.

VERIFICA	COSA PERMETTE DI CONOSCERE	QUANDO È PARTICOLARMENTE UTILE
Legionella	Presenza e concentrazione di Legionella spp. nei punti rappresentativi della rete.	ACS centralizzata, accumuli, ricircolo, punti distali, rami poco usati, lunghi fermi, criticità termiche, precedenti positività.
Legionella + piombo	Integra il rischio microbiologico con il controllo del metallo indicato, insieme a Legionella, nella Parte D dell'Allegato I.	Edifici datati, materiali non conosciuti, sospetto di componenti in piombo, rete complessa, valutazione iniziale o riesame dopo modifiche.
Profilo di potabilità	Verifica parametri microbiologici, chimici e indicatori selezionati in base al contesto.	Serbatoi, autoclavi, trattamenti, lavori sulla rete, acqua colorata/torbida, odori, reclami, sospetto deterioramento dopo il punto di consegna.

IL PROFILO ANALITICO VA PROGETTATO

Un "pacchetto potabilità" identico per ogni condominio può essere poco informativo. Materiali, accumuli, trattamenti, età della rete, storico e anomalie devono guidare la scelta dei parametri.

ANCHE IL PUNTO DI CAMPIONAMENTO CAMBIA IL SIGNIFICATO DEL DATO

PUNTO	DOMANDA
Ingresso / punto prossimo alla consegna	Qual è la qualità che entra nel sistema interno?
Dopo serbatoio o trattamento	L'accumulo o il trattamento sta modificando la qualità?
Punto distale / colonna	Esiste una criticità lungo la distribuzione?
Terminale poco usato	Il problema è localizzato al punto d'uso o al ramo?

6

QUANDO È OPPORTUNO ATTIVARE O AGGIORNARE I CONTROLLI

La periodicità dei controlli dovrebbe derivare dal rischio e dallo storico dell'edificio. Alcuni eventi richiedono una rivalutazione perché possono modificare le condizioni della rete anche quando in precedenza i risultati erano soddisfacenti.

SCENARIO	PERCHÉ MERITA ATTENZIONE	POSSIBILE RISPOSTA
Avvio di una valutazione	Mancano dati sulla rete o i materiali non sono documentati.	Sopralluogo, ricostruzione impianto e piano analitico iniziale.
Fermo prolungato / appartamenti vuoti	Aumentano stagnazione, mancato ricambio e instabilità termica.	Procedure di riavvio, flussaggi, controllo temperature e analisi se il rischio lo giustifica.
Lavori sulla rete	Modifiche, sostituzioni o ingressi accidentali possono cambiare le condizioni igieniche.	Controllo post-intervento proporzionato all'entità dei lavori.
Positività o anomalia	Il dato indica che una misura di controllo può non essere sufficiente.	Indagine impiantistica, ricerca della causa e misura correttiva proporzionata; se la contaminazione lo richiede, igienizzazione/disinfezione e verifica post-intervento.
Variazione d'uso	Nuovi locali, diverso numero di occupanti, chiusure o riaperture cambiano i profili di consumo.	Aggiornamento della valutazione e del piano di monitoraggio.

LE ANALISI NON SONO ISOLATE DALLA MANUTENZIONE

Un dato negativo non “certifica per sempre” la rete. Un dato positivo, allo stesso modo, non indica da solo la causa. I risultati acquistano valore quando vengono letti insieme a temperature, utilizzo, accumuli, materiali, interventi e condizioni idrauliche.

PRIMA DEL CAMPIONAMENTO

- definire l'obiettivo della verifica;
- individuare punti rappresentativi e punti critici;
- specificare condizioni di prelievo coerenti con la domanda tecnica;
- assicurare tracciabilità del campione e corretta interpretazione del rapporto di prova.

7

DAL DATO ALLA DECISIONE: INTERPRETARE PRIMA DI INTERVENIRE

Un rapporto di prova descrive un campione, un punto e un momento. La gestione del rischio richiede il passaggio successivo: capire se il risultato rappresenta una criticità locale, una condizione diffusa o l'effetto di un componente specifico della rete.

ESEMPIO	LETTURA TECNICA	AZIONE COERENTE
Legionella in un terminale poco usato	Possibile criticità localizzata legata a ristagno, terminale o breve ramo.	Verificare uso e condizioni del ramo, correggere la causa; se indicato, igienizzazione/disinfezione mirata e successivo ricampionamento.
Legionella in più colonne / punti distali	Possibile problema più esteso di produzione, ricircolo, accumulo o gestione termica.	Valutazione sistemica e correzione delle cause; se indicato, igienizzazione/disinfezione della rete coinvolta e verifica post-intervento.
Piombo elevato	Può dipendere da materiali, ristagno e modalità di prelievo.	Ricostruire materiali e campionamento; confrontare condizioni di ristagno/flusso quando tecnicamente appropriato.
Indicatori microbiologici dopo un accumulo	Il serbatoio può costituire un punto di deterioramento.	Verificare pulizia, integrità, ricambio, protezioni e qualità a monte/a valle.

DATO → IMPIANTO → RISCHIO SANITARIO → RESPONSABILITÀ

Il dato analitico deve essere trasformato in una decisione. La decisione deve essere proporzionata al rischio sanitario e coerente con la parte di impianto effettivamente gestita. La documentazione consente di ricostruire questa sequenza nel tempo. In presenza di non conformità, gli artt. 5 e 15 del D.Lgs. 18/2023 richiamano provvedimenti correttivi proporzionati; per Legionella, le Linee guida 2015 prevedono di valutare la necessità di interventi di disinfezione.

CORREGGERE LA CAUSA, NON SOLTANTO IL NUMERO

- ripristinare temperature e ricircolo quando sono parte della causa;
- eliminare o gestire ristagni e rami non utilizzati;
- mantenere accumuli, terminali e sistemi di trattamento;
- quando indicato, eseguire igienizzazione/disinfezione come misura correttiva e verificarne l'efficacia;
- aggiornare la valutazione se il problema persiste o ricompare.

8

DVRL, PSA, MANUALE E REGISTRO: DOCUMENTI CHE DEVONO SERVIRE

La documentazione ha valore quando organizza il lavoro. Per un condominio ordinario gli strumenti vanno scelti in funzione della complessità e del rischio, evitando sia l'assenza di tracciabilità sia documenti sovradimensionati e inutilizzati.

STRUMENTO	FUNZIONE	UTILIZZO NEL CONDOMINIO
DVRL - valutazione rischio Legionella	Descrive rete, fattori di rischio, misure di prevenzione, monitoraggio, responsabilità operative e azioni correttive.	È particolarmente utile in presenza di ACS centralizzata, accumuli, ricircoli, rete complessa, precedenti positività o altri fattori significativi. Non coincide con un adempimento uniforme per ogni condominio.
PSA / approccio Water Safety Plan	Organizza la gestione preventiva dell'acqua attraverso pericoli, rischi, misure di controllo, verifica, comunicazione e riesame.	Gli obblighi formali dell'art. 9 riguardano gli edifici prioritari; nei condomini i principi possono essere adottati volontariamente e in modo proporzionato. ISTISAN 22/32 ne raccomanda l'impostazione anche in presenza di sospetto/evidenza di patologie trasmesse dall'acqua.
Manuale di gestione della rete	Raccoglie procedure pratiche: manutenzioni, flussaggi, temperature, accumuli, trattamenti, riavvii, campionamenti e comunicazioni.	Può essere lo strumento operativo più semplice per dare continuità alla gestione delle parti comuni.
Registro dei controlli	Documenta date, anomalie, interventi, risultati, verifiche di efficacia e comunicazioni.	Permette di ricostruire cosa è stato fatto, quando e per quale motivo, anche in caso di cambio dell'amministratore o del manutentore.

UNA BUONA DOCUMENTAZIONE È DINAMICA

Deve essere aggiornata quando cambiano impianto, utilizzo, risultati, manutentori, criticità o misure di controllo. Un documento statico non gestisce il rischio.

9

GESTIONE DELLE PARTI COMUNI E INFORMAZIONE AI RESIDENTI

L'amministratore gestisce le parti comuni e non può sostituirsi al proprietario nell'uso quotidiano dell'impianto privato. Tuttavia, alcune condizioni interne alle singole unità possono influire sul rischio: secondi bagni non utilizzati, appartamenti chiusi per lunghi periodi, docce ferme, boiler autonomi o terminali inutilizzati.

INFORMARE È UNA MISURA DI PREVENZIONE

Una comunicazione periodica ai condomini può ricordare le buone pratiche dopo assenze prolungate, l'importanza del ricambio nei punti poco utilizzati e la necessità di segnalare anomalie. Conservare copia delle comunicazioni rende la gestione più ordinata e tracciabile.

SITUAZIONE	INDICAZIONE GESTIONALE
Bagno o doccia poco utilizzati	Favorire il regolare ricambio dell'acqua e la pulizia/manutenzione dei terminali secondo indicazioni tecniche.
Appartamento chiuso per settimane o mesi	Prevedere indicazioni per un riavvio prudente della rete privata prima del normale utilizzo, soprattutto in presenza di aerosol.
Acqua calda autonoma	La produzione è interna all'unità, ma la rete comune di acqua fredda e le condizioni delle colonne restano parte del sistema condominiale fino ai confini di competenza.
Anomalia segnalata da un residente	Registrare la segnalazione, verificare se è isolata o ricorrente e decidere se attivare sopralluogo, campionamento o intervento.
Lavori o sospensioni del servizio	Comunicare tempi, riavvio e eventuali precauzioni, soprattutto quando l'intervento può modificare temporaneamente la qualità dell'acqua.

UNA GESTIONE EFFICACE SEPARA BENE LE COMPETENZE

- parti comuni: conoscenza, manutenzione, controlli e documentazione condominiale;
- parti private: responsabilità del singolo proprietario/occupante per uso e manutenzione interna;
- confine tra le due: comunicazione chiara e gestione coordinata quando una criticità può coinvolgere più unità.

10

CHECKLIST DELL'AMMINISTRATORE: DIECI DOMANDE UTILI

#	DOMANDA DI CONTROLLO	SE LA RISPOSTA È "NO"
1	Esiste uno schema, anche semplificato, della rete comune?	Ricostruire almeno colonne, accumuli, autoclavi, ACS comune e trattamenti.
2	Sono noti materiali ed età indicativa della rete?	Valutare il rischio di corrosione e l'opportunità di controlli mirati, incluso il piombo.
3	Accumuli e autoclavi hanno manutenzione tracciata?	Definire frequenze, responsabilità e registrazioni.
4	Se esiste ACS centralizzata, sono controllate temperature e ricircolo?	Inserire verifiche operative e punti rappresentativi.
5	Sono censiti punti o aree poco utilizzati?	Gestire ristagni, rami critici e riavvii.
6	Esiste uno storico analitico interpretabile?	Progettare un piano iniziale basato sui rischi dell'edificio.
7	Le precedenti positività hanno portato alla ricerca della causa?	Riesaminare impianto e misure di controllo, non soltanto la bonifica.
8	Lavori e fermate sono gestiti con procedure di riavvio?	Definire cosa controllare prima e dopo l'intervento.
9	I residenti ricevono indicazioni per assenze prolungate e punti poco usati?	Predisporre una comunicazione semplice e periodica.
10	Esiste un registro unico di controlli, analisi e decisioni?	Creare un fascicolo tecnico della rete idrica condominiale.

PERCORSO CONSIGLIATO

Sopralluogo e raccolta dati → valutazione proporzionata → piano analitico mirato → interpretazione dei risultati → azioni correttive → verifica dell'efficacia → registrazione e riesame.

RIFERIMENTI TECNICO-NORMATIVI ESSENZIALI

- Direttiva (UE) 2020/2184 sulla qualità delle acque destinate al consumo umano.
- D.Lgs. 23 febbraio 2023, n. 18, come modificato dal D.Lgs. 19 giugno 2025, n. 102.
- Rapporto ISTISAN 22/32 - sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari.
- Linee guida per la prevenzione ed il controllo della legionellosi - Conferenza Stato-Regioni, 7 maggio 2015.
- WHO, Lead poisoning and health, aggiornamento 10 giugno 2026.

Contenuti tecnico-normativi verificati: agosto 2026. L'applicazione concreta deve essere adattata alle caratteristiche dell'impianto, all'utenza e alle eventuali indicazioni dell'autorità sanitaria competente.



**CONOSCERE L'IMPIANTO.
VERIFICARE IL RISCHIO.
DOCUMENTARE LE SCELTE.**

La sicurezza dell'acqua condominiale nasce da una gestione proporzionata: conoscenza della rete, controlli mirati, interpretazione tecnica e registrazione delle azioni.



VALUTAZIONE
rete e criticità



ANALISI
Legionella, piombo, potabilità



DOCUMENTI
DVRL, PSA, manuale e registro

www.analisiacqua.it

Cel. 348/9823685

info@analisiacqua.it