

Manutenzione Condominio: Rimedi Legali Inerzia Parti Comuni

Data pubblicazione: 02/09/2026

Autore: Giuseppe Daloiso

Contenuto

Quando il condominio non interviene: scopri gli strumenti legali, dal giudice al sindaco, per garantire sicurezza e manutenzione delle aree comuni e prevenire rischi.

L'Omessa Manutenzione: Un Rischio per il Condominio

L'inerzia del condominio nell'eseguire le necessarie opere di manutenzione delle parti comuni rappresenta una criticità non solo per il decoro dell'edificio, ma soprattutto per la sicurezza dei residenti e la stabilità strutturale. Balconi ammalorati, facciate degradate, impianti obsoleti o coperture danneggiate possono trasformarsi rapidamente da semplici difetti estetici a gravi pericoli per l'incolumità pubblica e privata. Tale negligenza può inoltre comportare un deprezzamento del valore degli immobili e generare responsabilità civili e penali a carico del condominio, dell'amministratore e, in taluni casi, dei singoli condomini. È fondamentale, quindi, che l'ordinamento preveda strumenti efficaci per superare la paralisi decisionale e garantire l'intervento.

L'Intervento del Tribunale per Superare la Paralisi Assembleare

Quando l'assemblea condominiale si mostra incapace di deliberare sulle opere di manutenzione necessarie, a causa di disaccordi o inerzia, l'ordinamento giuridico offre ai condomini strumenti per sbloccare la situazione. L'articolo 1105 del Codice Civile, applicabile anche ai condomini, consente a ogni partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria quando non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza. In presenza di lavori urgenti e indifferibili, il singolo condomino può richiedere al Tribunale l'autorizzazione a

eseguirli direttamente, salvo poi ottenere il rimborso delle spese anticipate. L'intervento del giudice può anche configurarsi nella nomina di un amministratore giudiziario, qualora l'assemblea non riesca a provvedere autonomamente, assicurando così la gestione ordinaria e straordinaria necessaria.

L'Ordinanza Contingibile e Urgente del Sindaco in Casi di Pericolo

Nei casi più gravi, dove l'omessa manutenzione delle parti comuni genera un pericolo imminente per la pubblica incolumità, l'igiene o la sicurezza urbana, l'ordinamento prevede un rimedio di natura amministrativa: l'ordinanza contingibile e urgente del Sindaco. Ai sensi dell'articolo 54 del Testo Unico degli Enti Locali (D.Lgs. 267/2000), il primo cittadino può emettere provvedimenti straordinari per prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano la sicurezza dei cittadini, anche in assenza di una specifica previsione normativa. Questa misura è caratterizzata dall'urgenza e dall'imprevedibilità, e impone al condominio l'obbligo di eseguire le opere necessarie entro termini perentori, pena l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese ai responsabili e l'applicazione di sanzioni.