

Omessa manutenzione delle parti comuni: i rimedi contro l'inerzia del condominio

Dall'intervento del tribunale per superare la paralisi dell'assemblea all'ordinanza contingibile e urgente del sindaco in presenza di un grave pericolo: ecco quali strumenti prevede l'ordinamento per garantire la manutenzione e la sicurezza delle parti comuni.

di Giuseppe Bordolli – 02.09.26

La **gestione delle parti comuni di un edificio** richiede **continuità, tempestività e capacità decisionale**. Quando questi elementi vengono meno, il **condominio può trasformarsi in un contesto fragile**, esposto a **rischi strutturali e a situazioni di degrado** che, se non affrontate, possono sfociare in vere e proprie **emergenze**.

L'ordinamento però prevede **strumenti diversi per fronteggiare tali scenari**.

Omessa manutenzione del caseggiato, paralisi decisionale ed intervento del giudice

L'**art. 1105 c.c.**, quarto comma, **consente a ciascun condomino di rivolgersi all'autorità giudiziaria** affinché vengano adottati gli **"opportuni provvedimenti"** in sede di **volontaria giurisdizione**, ma solo in presenza di una **inerzia assoluta** nella gestione della cosa comune. La norma rappresenta un **rimedio eccezionale**, pensato per garantire la continuità dell'amministrazione quando gli organi preposti non riescono a funzionare.

La giurisprudenza ha chiarito che tale rimedio **non è una scorciatoia per il singolo condomino, né uno strumento per accelerare decisioni che l'assemblea sta comunque affrontando**. È invece un presidio destinato a operare **solo quando la gestione è paralizzata**, ossia quando non si riesce ad assumere o ad eseguire provvedimenti necessari per la conservazione e il godimento delle parti comuni (App. Roma 1 aprile 2025, n.2005). Non basta che l'assemblea proceda con tempi non graditi al singolo; **occorre che la comunione sia realmente incapace di deliberare o di eseguire ciò che è stato deliberato** (Cass. civ., sez. II, 20/04/2001, n. 5889).

Il rimedio, inoltre, riguarda **solo la gestione interna** della cosa comune. Non può essere utilizzato per ottenere condanne, accertamenti o provvedimenti tipici del giudizio contenzioso. **La volontaria giurisdizione interviene per sostituire l'organo gestorio, non per dirimere conflitti di diritti soggettivi** (in tali casi il giudice interviene per sbloccare la gestione, non per risolvere litigi).

Alla luce di quanto sopra si può affermare che il **ricorso è ammissibile solo quando: l'assemblea non delibera i lavori necessari; non si forma alcuna maggioranza; l'amministratore non esegue le deliberazioni adottate; la gestione è bloccata** e non si intravede alcuna possibilità di superare la stasi.

Se invece l'amministratore si attiva, incarica un tecnico, acquisisce una relazione, predispone un computo metrico, convoca l'assemblea e ottiene approvazioni formali, la condizione di inerzia non esiste. La **gestione è in corso**, anche se non procede secondo le aspettative del singolo condomino. In tali casi, **il ricorso deve essere dichiarato inammissibile per carenza dei presupposti**, perché manca la stasi patologica che giustifica l'intervento sostitutivo del giudice.

In conclusione, l'**art. 1105 c.c.**, quarto comma, è un **rimedio straordinario, utilizzabile solo quando il condominio è realmente fermo**. Quando la gestione condominiale è bloccata e non vengono adottati o eseguiti i provvedimenti necessari per la conservazione e il godimento delle parti comuni, i condomini possono ricorrere all'**art. 1105 c.c.** e chiedere al tribunale (in sede di volontaria giurisdizione) di intervenire al posto dell'assemblea. Il **giudice può ordinare il versamento delle somme necessarie, disporre l'esecuzione delle opere e nominare i tecnici indispensabili**. È possibile anche domandare che le spese legali siano poste a carico dei condomini resistenti.

L'intervento del Sindaco

Tra le funzioni attribuite al sindaco, quale ufficiale del Governo, rientra anche il **potere-dovere di adottare tutte le iniziative necessarie a prevenire ed eliminare situazioni che comportino un grave pericolo per l'incolumità pubblica** e per la sicurezza urbana. In forza di tale competenza, il sindaco **può imporre al**

condominio e ai singoli condomini l'esecuzione di interventi indifferibili e urgenti, quando questi risultino indispensabili per tutelare la sicurezza delle persone e dei beni.

A tale proposito merita di essere segnalata **una recente decisione del Consiglio di Stato**. La vicenda iniziava quando si verificava un **cedimento di parte del tetto di un condominio**. Anche il vano scale comune mostrava puntellamenti provvisori, segno di un dissesto già in atto.

I Vigili del Fuoco, intervenuti sul posto, constatavano una situazione di **vulnerabilità strutturale** tale da imporre l'allontanamento di un residente e la chiusura del tratto di strada prospiciente l'edificio, ritenuto pericoloso per il transito di pedoni e veicoli. La segnalazione veniva trasmessa al Comune, che incaricava un tecnico di effettuare una perizia urgente. Il professionista escludeva che interventi manutentivi potessero garantire la sicurezza, indicando come unica soluzione la **demolizione** della porzione compromessa.

Sulla base di tali accertamenti, il sindaco, quale autorità preposta alla tutela dell'incolumità pubblica, adottava un'**ordinanza contingibile e urgente** imponendo ai proprietari la messa in sicurezza immediata dell'area, la delimitazione delle zone a rischio, la demolizione entro cinque giorni della parte pericolante.

L'ordinanza è stata notificata a tutti i condomini, poiché **i crolli avevano interessato parti comuni dell'edificio**: tetto, scale, androne, muri maestri, solai e strutture portanti. In condominio, tali elementi sono in **comproprietà di tutti**, indipendentemente dalla collocazione delle singole unità immobiliari.

Una condomina ha impugnato l'ordinanza sostenendo di non essere proprietaria della porzione crollata e di non trarne utilità. Il Consiglio di Stato ha ritenuto **legittimo l'operato del Comune**: il pericolo era grave e attuale, la perizia tecnica era adeguata, l'ordinanza era proporzionata e urgente. In ogni caso, il Comune non ha il dovere di compiere una complessa e puntuale verifica e disamina volta ad individuare, in astratto, tutti i possibili destinatari della stessa. L'appello è stato respinto e la decisione del TAR confermata (Consiglio di Stato 3 aprile 2026 n. 2736).

Articolo tratto da *EdilTecnico*