

Piccioni in condominio: responsabilità, rimedi e quando scatta il risarcimento

Dai danni da guano agli interventi dell'assemblea fino ai casi di condomini inerti: quando il condominio o il singolo possono essere chiamati a rispondere e quali rimedi adottare.

di [Giuseppe Bordolli](#) – 28.04.26

Non è raro che in condominio vi siano “presenze” poco gradite quali **colonie di piccioni** che si insediano sui tetti. La presenza di volatili può creare problemi seri: **sporcizia, cattivi odori, rischio igienico** e, nei casi più gravi, condizioni tali da rendere il balcone poco salubre. Si ricorda che l'acido nitrico presente nelle feci dei piccioni può **corrodere parapetti, ringhiere e muri perimetrali**. In ogni caso, la presenza di detti volatili può impedire ai condomini di stendere i panni all'aperto o **ridurre le possibilità di utilizzo delle parti comuni e/o esclusive**.

Si tenga conto poi che, qualora la presenza di piccioni sulle parti comuni (cornicioni, ringhiere, cortili), procuri **danni a condomini o terzi**, il condominio può essere **condannato al risarcimento dei danni**, a norma dell'**articolo 2051 c.c.** (*Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito*). A fronte di tale problema l'amministratore può proporre all'assemblea l'**installazione di sistemi di dissuasione**.

Le decisioni dell'assemblea per combattere la presenza dei piccioni

La **decisione dell'assemblea deve essere motivata e riportata chiaramente nel verbale**, perché si tratta di un intervento volto a proteggere parapetti, ringhiere, cornicioni e altre parti comuni.

L'installazione di **reti antivolatili** per allontanare i piccioni dalle parti comuni del caseggiato può essere considerata un'**innovazione volta a migliorare la sicurezza e la salubrità dell'intero edificio e degli impianti** (1120 c.c., comma 2); di conseguenza la delibera che assuma tale decisione è valida ed efficace qualora approvata con un **numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio** (Trib. Bolzano 13 febbraio 2018, n. 198).

Prima di installare una rete antivolatili è indispensabile **valutare l'impatto che avrà sulla facciata e sul decoro** dell'edificio. Occorre quindi trovare un **equilibrio** tra due esigenze: da un lato il diritto del singolo a proteggere il proprio spazio da un'infestazione; dall'altro la necessità di non compromettere il decoro dell'edificio. Per questo è utile valutare soluzioni che abbiano un impatto estetico minimo, come dissuasori discreti o sistemi poco visibili. **In ogni caso la spesa** per reti antivolatili o per altri rimedi (dissuasori elettrici, ultrasuoni ecc.) **deve essere ripartita a millesimi**.

È importante che l'assemblea deliberi il fissaggio della rete **indicando l'area comune** sulla quale posizionarla e escludendo dall'apposizione il lastrico di proprietà di un condomino: in caso contrario, la delibera sarebbe invalida per indeterminatezza o nulla per aver deliberato in ordine ad un bene di proprietà esclusiva, estraneo alle competenze dell'assemblea.

La responsabilità del condomino

Se un condomino **fornisce cibo ai piccioni** attirandoli nelle zone comuni, per esempio nel cortile o nel giardino del caseggiato, **l'amministratore ha il potere di diffidare il colpevole a non continuare tale comportamento illecito**. Nutrire i piccioni, infatti, può danneggiare parti comuni e creare rischi per l'igiene e la salute degli altri residenti. Prima di procedere, è comunque opportuno verificare se una clausola del regolamento condominiale preveda già un divieto espresso.

In ogni caso, se i piccioni sostano **nelle proprietà esclusive sarà il singolo condomino a doversi attivare** con l'installazione di rete antivolatili (o altri rimedi).

A maggior ragione, le attività di prevenzione dovrebbero riguardare, in particolare, i condomini che possiedono **appartamenti lasciati disabitati per lunghi periodi** e, quindi, esposti al rischio di nidificazione. Questi proprietari devono essere particolarmente attenti a mettere in atto le misure sopra indicate per evitare che i piccioni trovino riparo o nidifichino nei loro spazi.

Infine, si sottolinea che si tratta di un intervento visibile dall'esterno, e proprio per questo è opportuno che il condomino **presenti all'amministratore un progetto o almeno una descrizione dell'opera**, così da consentire le verifiche previste dall'[art. 1122 c.c.](#), comma 2.

La reazione nei confronti del condomino inerte

In mancanza di iniziative adeguate da parte del proprietario di un appartamento **non si possono escludere conflitti** con il condominio o con altri condomini. Il condominio o un singolo condomino **possono proporre istanza ex art. 700 c.p.c.**, ottenendo la **condanna del colpevole alla rimozione degli escrementi di piccioni** dai balconi, terrazzi o davanzali, alla sanificazione/disinfestazione di tutti gli spazi aperti dell'unità abitativa, nonché all'apposizione dei dissuasori e delle reti di protezioni (Trib. Civitavecchia ordinanza 1 settembre 2020).

Una recente decisione di merito ha autorizzato il condominio ad **accedere al balcone del proprietario, anche con forza pubblica**, per rimuovere il grave accumulo di guano che da tempo crea un rischio igienico-sanitario. L'ASL aveva accertato la presenza di *"numerosi escrementi...e abbondante quantità di guano"* e il Sindaco aveva già ordinato al proprietario di intervenire, senza risultato. Il giudice ha **riconosciuto sia il fumus sia il periculum** e ha disposto la **bonifica a spese del condomino inadempiente**, condannandolo anche alle **spese di lite** (Trib. Teramo 3 febbraio 2026).

In ogni caso si ricorda che secondo un giudice di merito, in caso di stato di abbandono dell'appartamento sovrastante, le infezioni causate dagli escrementi dei piccioni, depositate sui balconi del piano inferiore, legittima i condomini sottostanti a **richiedere il risarcimento dei danni alla salute sofferti** (Giudice di pace Piazza Armerina 14 aprile 2020, n. 22).

Articolo tratto da *EdilTecnico*