

Rifiuti edili abbandonati in condominio: come costringere l'impresa a rimuoverli

Dalla responsabilità dell'impresa appaltatrice agli strumenti d'urgenza ex art. 700 c.p.c.: come il condominio può ottenere la rimozione immediata dei materiali abbandonati nelle parti comuni.

di [Giuseppe Bordoli](#) – 11.05.26

Nei **cantieri condominiali** capita più spesso di quanto si pensi: l'impresa lascia cumuli di macerie nel cortile, accatasta sacchi di detriti vicino ai garage, abbandona materiali di risulta nelle aiuole o lungo i vialetti comuni "in attesa di portarli via". A volte si tratta di pochi giorni, altre volte quei rifiuti non vengono più rimossi, trasformando le **parti comuni** in un **deposito improvvisato**.

Per i condomini è un disagio evidente, per l'amministratore un problema da gestire in fretta, ma sul piano giuridico la questione è molto più delicata: **chi è responsabile dell'abbandono dei rifiuti edili?** E **come risolvere** la situazione?

Abbandono rifiuti edili in condominio: chi è responsabile

La normativa ambientale è chiara: **i rifiuti da costruzione e demolizione devono essere gestiti dall'impresa appaltatrice**, con tracciabilità e smaltimento regolare. Il **condominio non può essere trasformato in un deposito di cantiere**, né può tollerare comportamenti illeciti dell'appaltatore.

Come è stato affermato dalla Cassazione, l'**appaltatore**, per la natura del rapporto contrattuale che lo vincola al compimento di un'opera o alla prestazione di un servizio, con organizzazione dei mezzi necessari e gestione a proprio rischio dell'intera attività, riveste generalmente la qualità di **produttore del rifiuto** e su di lui gravano gli **obblighi di corretto smaltimento** (Cass. civ., sez. III, 19/09/2022, n. 34397).

L'impresa che abbandona rifiuti nelle parti comuni può essere soggetta a **sanzioni pecuniarie** e, nei casi più gravi, a **responsabilità penale per gestione illecita di rifiuti**, soprattutto se si tratta di rifiuti speciali o pericolosi.

Al contrario il **direttore dei lavori non è responsabile della gestione dei rifiuti prodotti dal cantiere**. La sua **funzione è tecnica** e riguarda la **corretta esecuzione dell'opera**, non la movimentazione, la detenzione o lo smaltimento dei materiali di risulta.

Ciò non significa, però, che il direttore dei lavori sia sempre estraneo alle violazioni. La Cassazione penale ha chiarito che la sua **responsabilità scatta quando partecipa in modo attivo alla gestione illecita dei rifiuti**, ad esempio accettandone l'utilizzo nella costruzione, contribuendo alla loro detenzione o inserendo nel processo esecutivo pratiche che integrano un illecito smaltimento. In questi casi, il DL non risponde per omessa vigilanza, ma per **condotta propria**, perché il suo intervento diventa parte integrante dell'attività vietata (Cass. pen., sez. III, 09/10/2025, n. 37511).

La reazione del condominio: soluzione consigliata

Quando l'appaltatore abbandona rifiuti nelle parti comuni, il condominio non è costretto ad attendere i tempi lunghi di un giudizio ordinario: può reagire subito chiedendo un **provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c.** Si tratta di uno strumento particolarmente **efficace nei cantieri condominiali**, dove l'accumulo di materiali di risulta può bloccare l'uso degli spazi comuni, creare pericoli e compromettere la prosecuzione dei lavori.

Perché il giudice possa intervenire in via cautelare, devono però sussistere i due presupposti classici: **fumus boni iuris** e **periculum in mora**. Il primo richiede una valutazione sommaria della **fondatezza del diritto** fatto valere; il secondo impone di verificare l'**esistenza di un pericolo attuale e concreto**, tale da rendere insufficiente la tutela ordinaria. Se anche uno solo di questi requisiti manca, la misura d'urgenza non può essere concessa.

Nella pratica condominiale, il **fumus è spesso agevolmente dimostrabile**: se l'impresa è stata regolarmente pagata, se il contratto è stato risolto per inadempimento o se il condominio ha più volte intimato lo sgombero senza ottenere risposta, la violazione del diritto appare evidente. Anche il **periculum** non presenta particolari difficoltà: l'art. 700 c.p.c. può essere utilizzato anche per diritti patrimoniali che, tuttavia, assolvono a una funzione non patrimoniale, come il libero godimento delle parti comuni o la tutela della

sicurezza dei residenti. In presenza di rifiuti abbandonati, il pericolo è quasi sempre concreto: **materiali potenzialmente tossici o infiammabili, rischio di inciampo o caduta, ostacolo al passaggio, possibilità di danni** alle superfici o agli impianti.

A ciò si aggiunge un ulteriore profilo spesso trascurato: il condominio può avere **urgenza di riacquisire la piena disponibilità del cantiere** per completare i lavori, evitando che l'abbandono del materiale provochi deterioramenti, infiltrazioni o danni alle opere già eseguite. La giurisprudenza ha riconosciuto che questa esigenza **integra pienamente il *periculum*, perché il tempo necessario per ottenere una sentenza ordinaria esporrebbe il condominio a pregiudizi irreversibili** (Trib. Firenze 11 marzo 2025).

In tutte queste situazioni, la richiesta di un provvedimento d'urgenza che ordini all'impresa la rimozione immediata dei rifiuti e il ripristino dello stato dei luoghi è non solo legittima, **ma spesso indispensabile per tutelare la sicurezza, la funzionalità e il decoro del condominio.**

Leggi anche

Amianto in condominio: quando l'amministratore rischia la revoca [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*