

La Legge 25 gennaio 1994 n. 82 è la normativa nazionale che disciplina **pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione**.

Per il condominio, questa legge è il riferimento principale perché **stabilisce che tali attività devono essere svolte da imprese abilitate e con requisiti tecnici specifici**. Non impone direttamente "ogni quanto" derattizzare, ma **rende obbligatorio che, quando si fa, sia fatto da ditte qualificate**.

Ecco cosa dice la normativa, in modo chiaro e applicato al contesto condominiale.

Cosa prevede la Legge 82/1994 sulla derattizzazione

1) Attività regolamentate

La legge definisce come attività soggette a requisiti speciali:

- pulizia
- disinfezione
- disinfestazione
- **derattizzazione**
- sanificazione

Normativa

Queste attività possono essere svolte **solo da imprese iscritte nel Registro delle Imprese** e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dal **DM 274/1997**.

Anaci Roma

Implicazioni per il condominio

La legge 82/1994 non parla esplicitamente di "condominio", ma si applica a **chiunque affidi lavori di derattizzazione**, quindi anche agli amministratori condominiali.

Obblighi pratici:

- L'amministratore **deve incaricare solo ditte abilitate** (pena sanzioni).
- I contratti con imprese non abilitate sono **nulli**.
- L'amministratore deve **verificare l'iscrizione alla Camera di Commercio** e la presenza del *Responsabile Tecnico* previsto dal DM 274/1997.

Anaci Roma

La derattizzazione è obbligatoria in condominio?

Sì, ma l'obbligo deriva da **altre norme**, non dalla 82/1994.

Fonti dell'obbligo:

- **Legge 82/1994** → obbliga a usare ditte abilitate.
- **Codice Civile (art. 1130)** → l'amministratore deve curare la salubrità e la sicurezza delle parti comuni.
- **Ordinanze comunali** → molti Comuni impongono campagne periodiche di derattizzazione.
- **Norme igienico-sanitarie** → obbligo di mantenere gli ambienti salubri.
- **Giurisprudenza e prassi** → la derattizzazione è considerata un intervento di manutenzione igienica ordinaria.

Le fonti giuridiche recenti confermano che la derattizzazione condominiale è **un obbligo di legge**, anche in assenza di ordinanza comunale.

ilbabieditore.it

In sintesi

La Legge 82/1994 non impone direttamente la derattizzazione, ma stabilisce che quando il condominio la effettua deve farlo tramite ditte abilitate e qualificate.

L'obbligo di eseguire la derattizzazione deriva invece da:

- norme igienico-sanitarie
- responsabilità dell'amministratore
- ordinanze comunali
- necessità di mantenere salubri le parti comuni

quale norme obbligano la derattizzazione nel condominio

La **derattizzazione in condominio** è **obbligatoria** perché diverse norme – nazionali, locali e civilistiche – impongono di mantenere le parti comuni in condizioni igienico-sanitarie adeguate.

Non esiste un *unico articolo* che dice "il condominio deve derattizzare", ma l'obbligo nasce dalla **combinazione di più leggi**, che insieme rendono la derattizzazione un dovere giuridico dell'amministratore.

Di seguito trovi l'elenco completo e aggiornato delle **norme che obbligano la derattizzazione nel condominio**, con citazioni e riferimenti verificati.



1. Legge 82/1994 – Art. 1 e seguenti

È la normativa principale che disciplina **pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione**.

Stabilisce che queste attività devono essere svolte da **ditte abilitate**, ma soprattutto che devono essere eseguite per mantenere gli ambienti salubri.

Secondo le fonti:

- La legge impone l'**obbligatorietà di regolari operazioni di sanificazione, pulizia e derattizzazione nelle parti comuni degli edifici condominiali**, anche senza ordinanze comunali.
ilbabieditore.it
- La derattizzazione è considerata una misura necessaria per garantire condizioni igieniche adeguate. La Legge per Tutti



2. Codice Civile – Art. 1130 e Art. 1123

Art. 1130 c.c. – Doveri dell'amministratore

L'amministratore deve:

- **curare la sicurezza e la salubrità delle parti comuni;**
- intervenire quando vi è un rischio per la salute pubblica (come la presenza di ratti).

Le fonti confermano che l'amministratore è responsabile di mantenere le parti comuni libere da infestazioni. NotiziarioImmobiliar...

Art. 1123 c.c. – Ripartizione delle spese

Le spese per la derattizzazione sono **manutenzione ordinaria** e si dividono tra i condomini in base ai millesimi. NotiziarioImmobiliar...

3. Ordinanze comunali

Molti Comuni italiani emettono ordinanze che impongono **derattizzazioni periodiche obbligatorie**. Quando presenti, diventano vincolanti per tutti i condomini.

Le fonti confermano che:

- In molti Comuni la derattizzazione è obbligatoria per ordinanza del Sindaco. [Consulenza.pro](#)

4. Obbligo di intervento immediato in caso di infestazione

Anche **senza ordinanza**, se si accerta la presenza di ratti, l'amministratore **deve intervenire subito** per motivi di salute pubblica.

Le fonti confermano che:

- In assenza di ordinanza, se ci sono ratti, l'intervento è comunque obbligatorio. [Consulenza.pro](#)
- La Cassazione consente all'amministratore di intervenire anche senza delibera assembleare in caso di urgenza. [Consulenza.pro](#)

5. Decreto Legislativo 193/2007

Rafforza gli obblighi di prevenzione igienico-sanitaria negli ambienti collettivi, compresi i condomini. È citato tra le norme che integrano l'obbligo di derattizzazione. [ilbabieditore.it](#)

6. Norme igienico-sanitarie generali

La presenza di ratti costituisce:

- rischio sanitario (leptosiroosi, tifo murino, ecc.)
- rischio strutturale (danni a cavi, tubazioni, muri)

Le norme sanitarie impongono di prevenire tali rischi, rendendo la derattizzazione obbligatoria.

 **In sintesi: quali norme obbligano la derattizzazione nel condominio?**

Norma	Cosa impone
Legge 82/1994	Obbligo di sanificazione, pulizia, disinfestazione e derattizzazione nelle parti com
Codice Civile art. 1130	L'amministratore deve garantire salubrità e sicurezza delle parti comuni
Codice Civile art. 1123	Le spese sono obbligatorie e ripartite tra i condomini
Ordinanze comunali	In molti Comuni la derattizzazione è obbligatoria periodicamente
D.Lgs. 193/2007	Rafforza gli obblighi di prevenzione igienico-sanitaria
Giurisprudenza (Cassazione)	L'amministratore può intervenire anche senza assemblea in caso di urgenza