

## **Animali in condominio**

Solo in rarissimi casi il Giudice e l'Autorità Sanitaria possono imporre l'allontanamento di un animale dal condominio.

Esclusivamente nell'ipotesi in cui all'atto dell'acquisto o della locazione sia menzionata l'esistenza di un regolamento di tipo contrattuale con esplicito divieto di detenere animali (per avere efficacia vincolante il regolamento deve essere menzionato e accettato negli atti di acquisto e locazione) esso sarà infatti vincolante.

Come stabilito dalla Corte di Cassazione (sezione II civile) con sentenza n.12028 del 4.12.1993 "in tema di condominio di edifici il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva".

**La detenzione di animali in un condominio può essere dunque vietata solo se il proprietario dell'immobile si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento** e l'assemblea condominiale non può impedirne il possesso neanche se vota a maggioranza. Infatti, una simile delibera risulterebbe illegittima sia ai sensi dell'art. 1138 Codice Civile – secondo cui le norme contenute in un regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di proprietà e di godimento spettanti a ciascuno dei condomini nell'ambito della proprietà esclusiva – sia per evitare il contrasto anche con la legge nazionale sul randagismo 281/91, la quale, invece, sancisce la tutela degli animali d'affezione e sanziona l'abbandono.

Per quanto riguarda il diritto di **uso dell'ascensore o delle scale del condominio**, considerate "parti comuni del condominio" (art. 1117 Codice Civile), tale diritto, a meno di non avere sottoscritto un regolamento di origine ed efficacia contrattuale che vieti di accogliere animali nella propria abitazione, non può essere menomato dal regolamento.

E neppure una decisione autonoma dell'amministratore di istituire divieti in parti comuni dell'edificio può considerarsi valida.

Sono sanzionabili però le condotte che provocano il deterioramento, la distruzione o che deturpano o imbrattano cose mobili o immobili altrui (art. 635 c.p. "danneggiamento", art. 639 c.p. "deturpamento o imbrattamento di cose altrui").

Le regole della **civile convivenza** impongono di adottare accorgimenti tali da evitare disturbo agli altri condomini e di osservare corrette norme igieniche.

Pertanto, non si può vietare a chi abita in condominio di vivere con un cane solo perché la sua presenza non è gradita: chi agisce in giudizio deve dimostrare che l'animale turba la quiete o compromette l'igiene della collettività: è quanto stabilisce una sentenza della Pretura di Campobasso del 12.5.1990.

Disturbo o immissioni (odore, bisogni fisiologici) non sono lecite solo se per intensità e frequenza provocano insofferenza o causano disturbi alla quiete o malessere anche a persone di normale sopportazione.

Non bisogna lasciarsi intimorire dall'intolleranza dei vicini e dai loro tentativi di far allontanare il cane o il gatto. I casi in cui il Giudice e l'Autorità Sanitaria possono imporre l'allontanamento degli animali sono davvero rari e possono verificarsi solo quando ci sono comprovati motivi di ordine igienico-sanitario o a causa di una concentrazione eccessiva di animali in uno spazio abitativo.

Per una convivenza gradevole e lunga è buona norma evitare di circondarsi di un gruppo di amici non umani così numeroso da non permettere la corretta gestione in termini di pulizia e cura.

**L'abbaiare non può essere considerato disturbo della quiete** (ex art. 659 c.p.) fino a quando le lamentele non vengono avanzate da un gruppo indeterminato di persone

La sentenza 1349 della Corte di Cassazione del 6.3.2000 ha stabilito che "se gli ululati del cane non disturbano una pluralità di persone, ma ad averne fastidio è solo il vicino di casa, è inutile querelare il padrone per disturbo della quiete pubblica (art. 659 c.p.), in quanto il disturbo non coinvolge che un solo nucleo familiare."

**L'abbaiare è un diritto esistenziale del cane:** lo ha stabilito il giudice di pace di Rovereto in una sentenza emessa a seguito di richiesta di risarcimento inoltrata da un uomo nei confronti di un vicino di casa possessore di due dobermann. Lo stesso giudice ha dichiarato lesivo dei diritti dell'animale l'utilizzo dei collari anti-abbaio (collari a pile che emettono suoni ad alta frequenza quando il cane abbaia).

Ma benché l'abbaiare sia un diritto esistenziale del cane e un modo di comunicare con gli umani e con gli altri animali, occorre non dimenticare che **l'insistente abbaio in nostra assenza** potrebbe nascondere un profondo disagio o addirittura un comportamento patologico come stress o ansia da separazione.

#### **Sentenza n. 899, Sezione II della Cassazione, 24.3.1972**

*"E' inesistente il divieto giuridico di tenere cani in condominio. Il regolamento condominiale che contenga una norma contraria è limitativo del diritto di proprietà, quindi giuridicamente nullo. L'assemblea condominiale non può deliberarlo"*

#### **Tribunale Civile di Piacenza Sez. II 10.4.1990, n.231**

*"La detenzione di animali in un condominio, essendo la suddetta facoltà una esplicazione del diritto dominicale, può essere vietata solo se il proprietario dell'immobile si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento, non potendo un regolamento condominiale di tipo non contrattuale, quand'anche approvato a maggioranza, stabilire limiti (oneri reali e servitù) ai diritti ed ai poteri dei condomini sulla loro proprietà esclusiva, salvo che l'obbligo o il divieto imposto riguardino l'uso, la manutenzione e la eventuale modifica delle parti di proprietà esclusiva, e siano giustificati dalla necessità di tutelare gli interessi generali del condominio, come il decoro architettonico dell'edificio".*

#### **Tribunale Civile di Parma 11.11.1968**

*"La delibera assembleare di approvazione del regolamento di condominio presa a maggioranza è invalida, perché limitativa delle proprietà individuali, nella parte in cui vieta ai condomini di tenere cani anche nelle logge e nei terrazzi".*

#### **Tribunale Civile di Napoli 8.3.1994**

*"Qualora una norma contenuta in un regolamento condominiale vieti la detenzione di animali che possano turbare la quiete o l'igiene della collettività, il semplice possesso di cani o di altri animali non è sufficiente a far incorrere i condomini in questo divieto, essendo necessario che si accerti effettivamente il pregiudizio causato alla collettività dei condomini sotto il profilo della quiete o dell'igiene".*

#### **Cassazione Penale Sezione I, 9.12.1999, n.1109**

*"E' necessario per la configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 659 comma 1 del Codice Penale (disturbo della quiete pubblica) che i lamentati rumori abbiano attitudine a propagarsi e a costituire quindi un disturbo per una potenziale pluralità di persone, ancorché non tutte siano state poi disturbate (...) è necessario che i rumori siano obiettivamente idonei ad incidere negativamente sulla tranquillità di un numero indeterminato di persone".*

#### **Cassazione Penale Sezione I, 6.3.2000, n.1394**

*"Se il cane abbaia non è disturbo della quiete. Se il cane non disturba una pluralità di persone ma solo il vicino "il fatto non sussiste". Perché vi sia reato "è necessario che i rumori siano obiettivamente idonei ad incidere negativamente sulla tranquillità di un numero indeterminato di persone".*

**Pretura Civile di Campobasso, Sentenza 12.5.1990**

*“Qualora una norma contenuta in un regolamento condominiale vieti la detenzione di animali che possano turbare la quiete o l’igiene della collettività, il semplice possesso di cani o di altri animali non è sufficiente a far incorrere i condomini in questo divieto, essendo necessario che si accerti effettivamente il pregiudizio causato alla collettività dei condomini sotto il profilo della quiete e dell’igiene”*

Per quanto riguarda, poi, l’utilizzo delle proprietà condominiali vale ricordare **l’art.2 del D.P.R. n° 1497 del 29.05.63**, che enuncia quanto segue: **“gli ascensori sono adibiti al trasporto di pacchi, persone ed animali, in particolare cani.”**

**Tratto da Ilaria Innocenti, Prendersi cura di cani e gatti, LAV – Settore Cani e Gatti  
Impronte n.6 –settembre 2008**