

Rifugio del Cane "Val di Maso" Merlara (PD)



Animali in condominio

REGOLAMENTI

REGOLAMENTI CONDOMINIALI:

Il divieto di tenere negli appartamenti animali domestici non può essere stabilito legittimamente dal Regolamento condominiale, a norma dall'art. **1138 del codice civile**, secondo il quale *le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di proprietà e di godimento spettanti a ciascuno dei condomini nell'ambito della proprietà esclusiva.*

Un regolamento condominiale che prevede il divieto di detenzione di animali domestici entra in contrasto anche con la legge nazionale sul randagismo **281/91**, la quale, invece, *impone il divieto di abbandonare, maltrattare e sopprimere gli animali d'affezione e favorisce la corretta convivenza tra uomo ed animale.*

L'eventuale persistere, da parte dei signori condomini, in un atteggiamento prevaricatore della libertà personale del singolo condomino, non può che portare ad azioni legali. L'unico divieto ammissibile in questo senso può essere contenuto solamente nel contratto d'affitto stipulato tra il proprietario ed il locatore.

REGOLE PER LA DETENZIONE DELL'ANIMALE DOMESTICO IN CONDOMINIO:

Le regole da seguire nella detenzione di un animale domestico in condominio riguardano soprattutto i **problemi igienico-sanitari** che si possono risolvere con una buona pulizia e cura dell'animale, e il **disturbo della quiete pubblica**, che autorizza gli altri condomini ad agire in giudizio. In particolare se il cane abbaia può arrecare gravi disturbi alla quiete pubblica, secondo quanto specificato nell'articolo **844 del codice civile**. Va inoltre considerata la **delibera 670206/125** sull'articolo **2 del D.P.R del 29/5/63** che *stabilisce che gli ascensori sono adibiti al trasporto di pacchi, persone ed animali, in particolare cani.*

ALCUNE SENTENZE IN PROPOSITO:

PRETURA DI CAMPOBASSO. SENTENZA 12/05/1990.

PRES. PENSA. REL. PENSA. ATT. CAMPODIANO. CONV. MONACO. COMUNIONE DEI DIRITTI REALI CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO LIMITAZIONI DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA - DIVIETO DI DETENERE ANIMALI - EFFICACIA - LIMITI. CODICE CIVILE - ARTICOLO 1138

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.

TRIBUNALE DI PIACENZA. SEZ. 11, 10 APRILE 1990, N. 231.

PRES. BELLOCCHIO. EST. RAGO. COPELLI (AVV. METTI) C. CASSI (AVV. PIATTI) E PAGANUZZI (AVV. TI CATTADORI E TASSI). REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - CONTRATTUALE - CLAUSOLE LIMITATIVE DELLA PROPRIETÀ - DIVIETO DI DETENERE ANIMALI - EFFICACIA - PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - IMMISSIONI - DETENZIONE DI ANIMALI - CONFIGURABILITÀ

La detenzione di animali in un condominio, essendo la suddetta facoltà una esplicazione del diritto dominicale, può essere vietato 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, quando 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. (Cod. civ., art. 832; Cod. civ., art. 1138). La detenzione di un animale può, integrare in astratto la fattispecie di cui all'art. 844 cod. civ., in quanto tale norma, interpretata estensivamente, è suscettibile di trovare applicazione in tutte le ipotesi di immissioni che abbiano carattere materiale, mediato o indetto e provochino una situazione di intollerabilità attuale; pertanto, in mancanza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale che vieti al singolo condomino di detenere animali nell'immobile di sua esclusiva proprietà, la legittimità di tale detenzione deve essere accertata alla luce dei criteri che presidono la valutazione della tollerabilità delle immissioni. (Cod. civ., art. 844; Cod. civ., art. 1138).