

Vincenzo Caporale



Animali in condominio

Introduzione

Capita spesso che tra condomini si creino dei litigi a causa della presenza di animali domestici nel condominio.

In presenza di simili situazioni, è difficile trovare un giudice che fa allontanare un animale da un appartamento in quanto chi agisce in giudizio deve dimostrare con prove rigorose che l'animale o gli animali rechino disturbo alle occupazioni o al riposo delle persone (art. 659 Codice Penale) o che si verifichino immissioni superiori alla normale tollerabilità (art. 844 Codice Civile).

Regolamento di condominio

L'articolo 1138 del codice civile prevede che quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci deve essere formato un regolamento.

Il regolamento deve contenere le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Esso può essere impugnato davanti all'autorità giudiziaria entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni.

Animali domestici negli appartamenti

Si può vietare ad un condomino la detenzione di un animale domestico nel suo appartamento?

Vietare ad un condomino la detenzione di un animale domestico nel suo appartamento significa menomare i suoi diritti. Il comma 4 dell'articolo 1138 del Codice Civile recita: "Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni ...".

Pertanto, solo se il condomino si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento può essere costretto ad allontanare i suoi animali, non potendo un regolamento condominiale di tipo non contrattuale, stabilire limiti ai diritti ed ai poteri dei condomini sulla loro proprietà esclusiva.

Giurisprudenza

Detenzione di animali domestici negli appartamenti

- In tema di condominio di edifici il divieto di tenere negli appartenenti 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, sicché in difetto di un'approvazione unanime le disposizioni anzidette sono inefficaci anche con riguardo a quei condomini che abbiano concorso con il loro voto favorevole alla relativa approvazione, giacché le manifestazioni di voto in esame, non essendo confluite in un atto collettivo valido ed efficace, costituiscono atti unilaterali atipici, di per sé inidonei ai sensi dell'art. 1987 c.c. a vincolare i loro autori, nella mancanza di una specifica disposizione legislativa che ne preveda l'obbligatorietà.
Cassazione civile sez. II, 4 dicembre 1993, n. 12028

- 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.

Pretura Campobasso 12 maggio 1990,

- Il pretore (o il conciliatore dopo l'entrata in vigore della legge n. 399 del 1984) è competente a conoscere "ratione materiae" ex art. 8 n. 4 c.p.c., della causa relativa all'interpretazione del regolamento condominiale, che vieta la detenzione di animali, in quanto la regolamentazione della detenzione di animali si riflette necessariamente sulle misure dell'uso delle cose comuni e dei servizi condominiali, quanto meno per il tempo necessario per portare un cane all'interno e all'esterno della singola unità condominiale. Pertanto tale causa non appartiene alla competenza residuale del tribunale come causa di valore indeterminabile.

Pretura Torino 7 novembre 1989,

- La detenzione di un animale può integrare in astratto la fattispecie di cui all'art. 844 c.c., in quanto tale norma, interpretata estensivamente, è suscettibile di trovare applicazione in tutte le ipotesi di immissione che abbiano carattere materiale, mediato o indiretto e provochino una situazione di intollerabilità attuale; pertanto, in mancanza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale che vieti al singolo condominio di detenere animali nell'immobile di sua esclusiva proprietà, la legittimità di tale detenzione deve essere accertata alla luce dei criteri che presiedono la valutazione della tollerabilità delle immissioni.

Tribunale Piacenza 10 aprile 1990

- 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 decorso architettonico dell'edificio.

Tribunale Piacenza 10 aprile 1990

Uso dell'ascensore per il trasporto di animali domestici

- L'impugnativa della delibera condominiale che stabilisce il divieto di introdurre animali nell'ascensore condominiale rientra nella competenza per materia del giudice conciliatore, trattandosi di controversia riguardante le modalità di estrinsecazione e di esercizio del diritto di usare l'ascensore. Infatti in tema di competenza, per "cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali" - di competenza del giudice conciliatore - devono intendersi quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote. Per "cause relative alla misura dei servizi del condominio" - di competenza del pretore - devono invece intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini e, quindi, quelle aventi ad oggetto provvedimenti dell'assemblea o dell'amministrazione che, trascendendo la disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini.

Cassazione civile sez. II, 15 ottobre 1994, n. 8431

- In tema di competenza per le cause concernenti rapporti di condominio, per "cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali", per le quali l'art. 7 c.p.c. attribuisce la competenza al conciliatore, devono intendersi quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli art. 1102 e 1118 c.c., nonché in conformità del valore della maggioranza e delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale; per "cause relative alla misura dei servizi del condominio", per le quali l'art. 8 n. 4 c.p.c. stabilisce la competenza del pretore, devono, invece, intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini e, quindi, quelle aventi ad oggetto provvedimenti dell'assemblea o dell'amministratore che, trascendendo dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini; sussiste, infine, la competenza ordinaria per valore qualora al condomino non derivi una limitazione qualitativa o quantitativa del suo diritto, ma la negazione "in radice" di esso. (In base ai suddetti principi, la S.C. ha ritenuto di competenza del conciliatore per una controversia relativa alla legittimità di una delibera

dell'assemblea dei condomini che aveva vietato l'uso dell'ascensore per il trasporto di animali (domestici) prevedendo, in caso di inosservanza, una sanzione di lire diecimila).

Cassazione civile sez. II, 15 ottobre 1994, n. 8431

Allontanamento di animali molesti

- Il giudice può, con provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., ordinare l'allontanamento di animali molesti (nella specie, cane) dal condominio, affidando l'esecuzione ad organi pubblici, con divieto assoluto di ritorno nell'edificio condominiale.

Tribunale Napoli, 8 marzo 1994