

GLI ANIMALI NEL CONDOMINIO

Le fonti normative a tutela degli animali domestici:

L'art. 16, comma 1, lett. b), della L. 11 dicembre 2012, n. 220, ha introdotto una grande innovazione in materia di diritto dei condomini e conduttori a tenere animali in appartamenti in condominio, introducendo il 4° comma dell'articolo 1138 del C.C., il quale recita: "Le norme del regolamento di condominio non possono vietare di possedere o detenere animali domestici".

L'art. 11 della Legge Regionale 34/97 dispone che i gatti che vivono in libertà (considerati "bene indisponibile dello Stato") non possono essere maltrattati, né spostati dall'habitat nel quale vivono, qualunque esso sia.

Lo stesso concetto è ribadito dall'art. 2 della Legge Nazionale n. 281/91.

L'art. 727 del Codice Penale, prevede che chiunque maltratta animali, commette un reato, nei confronti del quale è competente ad intervenire qualsiasi organo di polizia giudiziaria: Carabinieri, Polizia, Vigili Urbani, ecc.

Tale norma si estende anche agli uccelli (ad es. ai piccioni), e anche nelle aree condominiali, che sono i luoghi in cui maggiormente nascono conflitti tra gli "amanti in senso assoluto dei citati animali" e coloro che li amano ma li vorrebbero vedere fuori dal Condominio.

Domanda: Le disposizioni contenute nel citato 4° comma dell'art. 1138 del C.C. valgono anche in caso di regolamenti preesistenti all'entrata in vigore della legge 220/2012, o in caso di regolamenti contrattuali (cioè approvati da tutti i condomini in un'assemblea plenaria o allegati ai rogiti di acquisto delle unità immobiliari in condominio)?

Risposta: Qui dottrina e giurisprudenza non sono unanimi, in quanto una parte ritiene che,

anche se l'articolo di legge citato non ha di per se efficacia retroattiva, il diritto inalienabile a detenere animali, sancito anche dalla costituzione e dalle norme sovranazionali, prevale rispetto alla irretroattività della norma e alla contrattualità del regolamento condominiale.

Ad esempio, il Tribunale di Piacenza, con sentenza del 22/11/2016, n.527, ha sancito che "la previsione di cui all'art. 1138, ultimo comma, c.c. , secondo cui le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici, deve ritenersi applicabile indipendentemente dalla natura dell'atto (regolamento contrattuale ovvero assembleare) che contenga eventuali disposizioni contrarie e indipendentemente dal momento della formazione di tale atto (prima o dopo la novella del 2012)".

Di tale avviso anche la Cassazione civile, Sez.II, 9 novembre 1998, n. 11268, che si è pronunciata a favore dell'impossibilità del regolamento di vietare la detenzione o il possesso di animali domestici.

E ancora: "non è possibile impedire ai condomini di tenere animali domestici, anche se tale divieto è previsto nel regolamento condominiale approvato all'unanimità" (Tribunale Cagliari sez. II, 22/07/2016).

Di avviso contrario altra parte della dottrina, la quale ipotizza che in virtù del principio generale di irretroattività delle leggi, la norma non possa applicarsi ai vecchi regolamenti contrattuali trascritti che già prevedessero il divieto.

Allo stato, la disposizione dell'art. 1138 comma 4 c.c. sembra avere portata inderogabile, come ritiene parte della giurisprudenza di merito e di legittimità, così da costituire un limite invalicabile al potere regolamentare, con conseguente nullità di clausole contrarie al precetto legislativo, siano esse contrattuali o assembleari.

Domanda: A fronte dei sacrosanti diritti degli animali e dei loro padroni, quali garanzie sono previste per la tutela dell'igiene e della quiete nel Condominio?

Risposta: L'art. 844 del Codice Civile, prevede che le immissioni di rumori e di esalazioni devono essere tollerate, ma entro un certo limite, oltre il quale chiunque può, con un procedimento d'urgenza previsto dall'art. 700 del Codice di procedura civile, rivolgersi ad un giudice per ottenere la cessazione della turbativa.

Ribadendo che, secondo la recente giurisprudenza (cfr. anche Cassazione civile sez. II, 20/01/2023, n. 1823) il regolamento condominiale non può fungere da limitazione alla proprietà privata, l'esercizio di tale diritto deve essere giustamente temperato dal pari diritto dei condomini a non subire "immissioni moleste" (quali, ad esempio, latrati ininterrotti ovvero odori di escrementi non tollerabili).

La turbativa deve essere dimostrata e limitare effettivamente il diritto degli altri condomini a non subire immissioni rumorose o maleodoranti: ad esempio, un cane che abbaia tutto il giorno, perché si sente abbandonato e non è stato addestrato ad aspettare serenamente il ritorno a casa del padrone, certamente può configurare una turbativa grave per gli altri condomini; un cane che ogni tanto abbaia per qualche minuto, certamente no.

Domanda: Come conciliare la presenza dei gatti che vivono liberi nel Condominio, con l'igiene e la tranquillità?

"L'Ufficio Diritti Animali del Comune di Roma" dà i seguenti consigli:

☑ Somministrare cibo di buona qualità, per evitare che gli animali possano ammalarsi;

☑ Somministrarlo ad orari regolari, per facilitare le operazioni di pulizia, di somministrazione di farmaci e per poter fare una stima dell'esatto numero dei soggetti.

L'art. 13 della legge 63/88, prevede infine, che i gatti che vivono in libertà siano sterilizzati dall'unità sanitaria locale di loro competenza.

Domanda: Come si può tutelare il locatore nei confronti del conduttore che detiene animali che causano gravi immissioni moleste nei confronti degli altri coinquilini dello stabile?

Risposta: In merito è intervenuto il Tribunale di Bergamo, Sezione Civile n. 3 che, con sentenza del 19 aprile 2024, n. 975, ritenendo che i comportamenti del conduttore integrassero grave inadempimento, perché non gestiva i "latrati continui" degli animali ovvero non evitava che potessero arrecare disturbo alla quiete condominiale, lo condannava alla risoluzione contrattuale ed alla restituzione dell'immobile locato.

Peraltro, il diritto a detenere un animale domestico non può che includere anche l'esercizio di tutte le facoltà connesse, come quella di transitare nelle parti comuni ferma la possibilità di ricorrere a tutte le forme di tutela previste dall'ordinamento in caso di patimento di danni dall'animale.