

GLI ANIMALI NEI CONDOMINI

Chi convive con degli animali in un condominio é frequente bersaglio delle lamentele dei vicini di casa, i quali protestano per il rumore, per gli odori sgradevoli o per altri svariati motivi.

A difesa e nel rispetto dei nostri amici animali é bene dunque sapere che, pur potendo richiedere al Giudice un provvedimento d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ. per allontanare i cani o i gatti che creano problemi di ordine igienico e sanitario, i casi in cui il Giudice accoglie tali lamentele sono davvero molto rari. Chi intraprende l'azione giudiziaria deve dimostrare con **prove rigorose** che 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). Solo in questo caso l'animale potrà essere allontanato su ordine del Giudice.

Anche chi, per allontanare dal condominio un animale indesiderato, faccia leva sull'esistenza di un **regolamento condominiale** che vieta la detenzione di animali, deve essere smentito. La giurisprudenza ha infatti a questo proposito affermato che detti regolamenti devono essere ritenuti nulli nelle clausole in cui vietano la detenzione di animali domestici nelle abitazioni private, poiché non può essere limitato il diritto di proprietà di ciascuno sul proprio bene (comma 4 dell'articolo 1138 del Codice Civile: "Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni ...", nonché Cassazione civile sez. II, 4 dicembre 1993, n. 12028; Tribunale Piacenza 10 aprile 1990). Il possessore di uno o più animali che abita in un appartamento in affitto può essere costretto ad allontanare i suoi animali solo nel caso di obbligo contrattuale, ovvero di divieto esplicito alla detenzione di animali sottoscritto nel **contratto di locazione**. Se nel contratto non è prevista questa clausola, gli animali possono rimanere nell'appartamento, anche nel caso in cui i regolamenti condominiali lo vietino.

La stessa regola si applica per l'utilizzo delle "parti comuni" (giardino, ingresso, etc.) dello stabile: eventuali condomini insofferenti non possono impedire, a norma di legge, che il cane o il gatto faccia la sua passeggiata in giardino. Se il regolamento viene cambiato in questo senso (cioè viene vietato agli animali l'utilizzo di queste parti comuni), il regolamento non è vincolante per chi ha votato contro.

Infatti, secondo l'articolo 1138 del codice civile, quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci deve essere formato un regolamento che 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 o per la revisione del regolamento, che deve essere approvato dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Ma le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni. Ovviamente l'animale non dovrà fare danni alle parti comuni: in quest'ultimo caso, il suo proprietario dovrà provvedere a pagare di tasca propria.