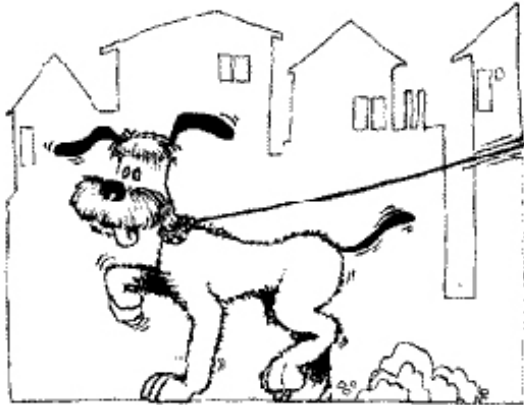


GLI ANIMALI IN CONDOMINIO



1. GLI ANIMALI POSSONO STARE NEI CONDOMINI.
2. SOLO IN CASI RARI PUÒ ESSERE IMPOSTO L'ALLONTANAMENTO DELL'ANIMALE.
3. E' POSSIBILE VIETARE LA DETENZIONE DI ANIMALI SOLO SE NEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE ISTITUITO AL MOMENTO DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DELLO STABILE NE VIENE FATTA ESPLICITA MENZIONE.
4. L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE NON PUÒ IMPEDIRE IL POSSESSO DI ANIMALI NEANCHE SE VOTA ALL'UNANIMITÀ.

Se intendete tenere animali nel vostro appartamento fatevi mostrare una copia del regolamento condominiale prima della locazione o dell'atto di acquisto. Se il regolamento non esiste ancora o, se esistente, non pone alcun divieto, nessuno potrà privarvi della compagnia di un animale. Se nei regolamenti è invece posto il divieto in questione, questo sarà vincolante per voi solo se all'atto dell'acquisto o della locazione sarà menzionata l'esistenza del regolamento stesso e se esso sarà da voi accettato.

In questo caso i vicini potranno agire contro di voi **solo se** l'animale arrecherà gravi disturbi al vicinato, ma ricordiamo l'articolo n.844 del Codice Civile: "il proprietario di un fondo non può impedire i rumori derivanti da fondo del vicino, se non superano le normali tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione di luoghi..." La giurisprudenza ha affermato che l'art. n.844 C.C. pur riferendosi direttamente alla proprietà fondiaria, va applicato anche nei rapporti tra condomini.

Ne consegue che sono da ritenersi illecite le immissioni solo se, non solo per intensità, ma anche per frequenza, sono tali da provocare disturbi o malesseri a persone di normale sopportazione.

In tema di condominio di edifici il divieto di tenere negli appartamenti 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.

CASS. CIV., SEZ. II, 4 DICEMBRE 1993, N. 12028.

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.

TRIB. CIV. PIACENZA, SEZ. II, 10 APRILE 1990, N. 231, COPELLI C. CASSI E PAGANUZZI, IN ARCH. LOC. E COND. 1990, 287.

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.

PRET. CIV. CAMPOBASSO, 12 MAGGIO 1990, IN ARCH. LOC. E COND. 1991, 176.

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".

SENTENZA DELLA CASSAZIONE N.1394 DEL 6/3/2000