

Animali e condominio

Può il regolamento di condominio vietare la detenzione di animali domestici in appartamento?

In linea di massima è da ritenersi illegittimo un'eventuale divieto generalizzato di tenere animali nel proprio appartamento; il regolamento condominiale, difatti, non può comunque andare a ledere il diritto di ciascun condomino a godere in modo pieno ed esclusivo dell'appartamento in proprietà ai sensi dell'art. 1138 IV° comma c.c. e, dunque, di vivere con un animale da compagnia nell'ovvio rispetto delle regole di buon vicinato.

Può il regolamento condominiale predisposto dal costruttore dell'immobile prevedere una clausola contenente il divieto di detenzione di animali?

Ferma restando la sua illegittimità sostanziale, può capitare che detto tipo di regolamento preveda una clausola di tale tenore nel qual caso il proprietario dell'appartamento non potrà non ritenersi, almeno formalmente, vincolato perché la clausola risulta contrattualmente accettata in sede di rogito. Bisogna però ricordare come l'orientamento giurisprudenziale prevalente nega al regolamento condominiale la possibilità di imporre validamente il divieto di tenere animali ai singoli condomini, a maggior ragione se detti animali non provocano particolari molestie ai vicini di casa o siano detenuti in appartamento da diversi anni.

Può l'amministratore vietare l'accesso di animali domestici all'ascensore comune o al giardino condominiale?

L'ascensore ed il giardino condominiale rappresentano parti comuni, ove la contitolarità del diritto di proprietà di ciascun condomino su tali beni impone l'esigenza di temperare gli interessi di tutti i comproprietari a che sia garantito da un lato il pieno e libero godimento da parte di ciascuno e, dall'altro, il divieto di un utilizzo "dannoso" della cosa comune (art. 1102 c.c.). Ovvio pertanto che comprovati problemi di natura igienico-sanitaria legittimerebbero, a stretto rigore, un divieto del genere, ma pare altrettanto evidente che, una volta ammessa la presenza di animali domestici in condominio come sopra ricordato, non possa vietarsi *tout court* il transito o la frequenza per le parti comuni. Pertanto, è da ritenersi sostanzialmente illegittimo vietare l'accesso al giardino condominiale agli animali da compagnia (sia esso contenuto in un regolamento condominiale o una delibera assembleare), sebbene si debbano certo rispettare la salute e l'igiene degli altri condomini preoccupandosi, ad esempio, di garantire sempre e comunque la pulizia dei luoghi frequentati.

Quali sono i limiti di legge oltre i quali l'abbaiare di un cane è considerato molesto?

L'abbaiare solitamente lamentato dai vicini di casa rientra a pieno nella fattispecie di cui all'art. 844 c.c. per la quale "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la

normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi... ". La legge stabilisce, pertanto, il parametro della normale tollerabilità quale limite oltre il quale si riconosce al vicino il diritto di impedire le immissioni moleste; difatti, qualsiasi propagazione proveniente dall'altrui proprietà è ritenuta dall'ordinamento lecita solo se rientra nella normale tollerabilità alla luce di un accertamento che, in concreto, il giudice dovrà compiere tenendo conto di tutte le circostanze di fatto. Tale limite è senz'altro da intendersi in senso relativo, valutando dunque la complessiva situazione ambientale tenuto conto della rumorosità di fondo della zona e delle abitudini del vicinato (come, ad esempio, il fatto che altri vicini possiedano cani).

Redatto a cura dell'Avv. Ferdinando Perugini