



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Animali in condominio: ultime sentenze

Autore: Redazione | 02/05/2021



Aggressioni degli animali lasciati liberi e incustoditi nel cortile condominiale e lesioni colpose. Il divieto di possedere animali domestici in condominio non può essere imposto né dal regolamento contrattuale né da quello assembleare.

Regolamento condominio: può vietare gli animali in ascensore

In tema di **animali in condominio**, è legittima la clausola del regolamento che impedisce ai condomini di utilizzare l'**ascensore** se accompagnati dai propri **animali domestici**. Ciò in quanto l'art. 1138, comma 5, c.c. fissa soltanto un limite alla potestà regolamentare incidente sulla proprietà singola, senza recare alcuna disciplina sull'uso delle parti comuni, sicché tale disciplina ben può essere contenuta nel regolamento di condominio nel senso pure di escludere la facoltà di servirsi dell'ascensore trasportando con sé animali domestici.

Tribunale Monza sez. II, 28/03/2017

Divieto di possedere animali domestici

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 (primo o dopo la novella del 2012).

Tribunale Piacenza, 22/11/2016, n.527

Regolamento di condominio

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

Detenzione animali domestici e riforma del condominio

Il **divieto** previsto dall'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. (a mente del quale "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali

domestici”), introdotto dalla legge di riforma del condominio n. 220 del 2012, è applicabile a tutte le disposizioni con esso contrastanti, indipendentemente sia dalla natura del regolamento che le contiene (contrattuale o assembleare) sia dal momento (anteriore o posteriore alla novella del 2012) in cui il regolamento è stato adottato. (Fattispecie nella quale, sulla scorta dell’enunciato principio, il giudice ha dichiarato la nullità di **clausola regolamentare** contraria al principio generale sancito dall’art. 1138 cit.).

Tribunale Cagliari sez. II, 21/07/2016

Pulizia dei recinti e dell’area cortiliva circostante

Deve essere riconosciuta la responsabilità ex art. 674 c.p. nei confronti dell’imputato che, non provvedendo ad adeguata pulizia dei recinti in cui custodisce i propri cani e dell’**area cortiliva** circostante, mantenendovi a lungo le **deiezioni degli animali**, provoca esalazioni maleodoranti idonee a provocare molestie ai condomini di un confinante condominio.

Cassazione penale sez. III, 03/07/2014, n.45230

Disturbo dei condomini e animali domestici

La **clausola del regolamento condominiale** che vieta di possedere animali domestici nelle singole unità abitative non ha valore assoluto, non potendo limitare il diritto di proprietà dei condomini, fatto salvo che l’animale non arrechi **molestia** o **disturbo** e che si verifichi una immissione in alienum che superi la normale tollerabilità ai sensi dell’art. 844 c.c. Diversamente, nel caso di regolamenti contrattuali, non si richiede il **disturbo** effettivo, ovverosia l’immissione intollerabile, poiché il divieto di tenere animali ha valore assoluto anche quando non si verifichi e non venga provato in concreto il disturbo effettivo ai condomini.

Tribunale Lecco, 09/02/2012, n.270

Regolamento condominiale e divieto animali domestici

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

Cassazione civile sez. II, 15/02/2011, n.3705

Divieto animali domestici: approvazione regolamento condominiale

Il divieto di tenere animali negli appartamenti di un edificio condominiale non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo tali tipi di regolamento disporre delle limitazioni alle facoltà connesse con il **diritto di proprietà dei singoli condomini**, sulle porzioni di fabbricato appartenenti agli stessi in via esclusiva. Tali disposizioni esigono, infatti, di essere approvate all'unanimità, pena la loro inefficacia anche nei confronti di quei condomini che, con il loro voto, abbiano concorso alla loro approvazione ed hanno, quindi, natura contrattuale e non regolamentare, non limitandosi, semplicemente, a disciplinare l'uso dei beni comuni.

Cassazione civile sez. II, 15/02/2011, n.3705

Animale domestico e compossesso di abitazione

In caso di abitazione goduta in **compossesso** da due condomini, il fatto che uno dei due vi introduca, contro il **consenso** dell'altro, un animale domestico (gatto) costituisce **turbativa del possesso**, con conseguente ordine di allontanamento dell'animale.

Tribunale Firenze, 30/03/2009

Aggressione di un cane incustodito nel cortile condominiale

Va confermata la sentenza di condanna per il reato di **lesioni colpose**, in relazione ai danni alla persona cagionati dall'**aggressione di un cane** di grossa taglia (nella specie, di razza collie), lasciato libero e incustodito in un **cortile condominiale** dove si trovavano altre persone, emessa dal giudice del merito nei confronti di un condomino, identificato come proprietario e custode dell'animale sulla base delle dichiarazioni della parte offesa (anch'essa condomino), confermate dalle testimonianze, secondo cui l'imputato era solito giocare con il cane in questione, libero e senza museruola, tirandogli una palla da tennis.

Cassazione penale sez. IV, 04/12/2008, n.4672

Violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale

Nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi (nella specie **detenzione di animali**), il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore.

Peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario, che quindi deve partecipare al giudizio in cui si controverte in ordine all'esistenza e alla validità del regolamento (posto che la limitazione all'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, derivanti dal regolamento contrattuale di condominio, in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche, afferiscono immediatamente alla cosa).

Cassazione civile sez. II, 08/03/2006, n.4920

Allontanamento di animali molesti dal condominio

Il giudice può, con provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., ordinare l'allontanamento di animali molesti dal condominio, con divieto assoluto di ritorno nell'edificio condominiale già solo ove esista una norma regolamentare che faccia divieto agli inquilini di tenere animali molesti. Pertanto, sussistendo tale norma regolamentare non sono ulteriormente richiesti gli estremi della immissione rumorosa ed intollerabile di cui all'art. 844 c.c.

Tribunale Salerno sez. II, 23/03/2004

Note

Autore immagine: gatto condominio di [David Bokuchava](#)