



## **Quanti animali si possono tenere in appartamento?**

**Autore :** Redazione

**Data:** 15/05/2019

***Cani e gatti: esiste un limite legale al numero di animali domestici in una casa all'interno di un condominio?***

Il vicino del piano di sopra ha due cani che vivono con lui nell'appartamento. Di recente, ha acquistato anche un gatto. Com'era prevedibile, gli animali litigano in continuazione. Il loro nervosismo si manifesta in continui latrati che arrivano perfettamente sin dentro la tua abitazione. Da allora non fai altro che svegliarti



durante la notte a causa loro. Hai fatto presente al proprietario che una situazione del genere è intollerabile e che la sua responsabilità sta nel fatto di aver riempito una casa di animali domestici spesso in conflitto tra loro. Dal canto suo, ti fa rilevare che oggi la legge vieta qualsiasi impedimento alla detenzione di cani e gatti all'interno di un condominio. Come si risolve il problema? **Quanti animali si possono tenere in un appartamento?** Esiste un limite al numero di cani o di gatti detenuti in condominio? È davvero possibile trasformare un'abitazione in un canile o in una colonia felina? Ecco alcuni chiarimenti che fanno al caso tuo.

## Animali in condominio: regole

L'unica regola sugli [animali in condominio](#) stabilita dalla legge si risolve in un semplice comma di un articolo del Codice civile **[1]**. Questa norma stabilisce che il [regolamento condominiale](#) non può vietare di possedere o detenere **animali domestici in casa** o nel giardino di proprietà esclusiva. La differenza tra il **possesso** e la **detenzione** si può esemplificare facendo rientrare, nel primo caso, il cane di proprietà e, nel secondo invece, quello custodito per conto di un amico o di un parente per un tempo limitato.

Tale disposizione, prima ancora della sua approvazione avvenuta nel 2012, era già stata anticipata dalla giurisprudenza; secondo la Cassazione fa parte del diritto di proprietà - e come tale non può essere soggetto a limitazioni da parte di altri - il potere di avere accanto a sé **animali domestici**. Ciascuno insomma può fare ciò che vuole del proprio appartamento, pur sempre senza ledere i pari diritti di proprietà dei terzi.

Ma se è vero che il proprietario può decidere se e quando avere animali domestici in casa è anche vero che lui stesso può decidere di autolimitarsi in via preventiva. Per cui, secondo la giurisprudenza, **un regolamento condominiale approvato all'unanimità** può ben contenere una norma che vieti di avere animali in casa. Solo in questo modo la clausola è valida. La limitazione ha valore anche nei confronti dei successivi acquirenti dell'appartamento a patto che il regolamento sia annotato nei pubblici registri immobiliari oppure richiamato o allegato al rogito notarile con cui si procede all'acquisto dell'immobile.

## Quanti animali si possono avere in casa?

Non esiste alcuna norma di legge che ponga un **numero massimo di animali che si possono tenere in un appartamento condominiale**, così come non c'è per le ville o per i giardini privati. Allo stesso modo, il regolamento di condominio non può fissare un limite di tale tipo, salvo che ci sia il consenso unanime di tutti: se così fosse la clausola - come detto - sarebbe annullabile dal giudice. Dunque, si possono ben tenere



in casa tre cani e due gatti, quattro cani o cinque gatti, e così discorrendo.

È chiaro però che questa libertà deve comunque far sempre i conti da un lato con i diritti degli animali a vivere in condizioni di benessere, e dall'altro con i diritti degli altri condomini che non possono perciò subire un pregiudizio alle rispettive proprietà, come quelli derivanti dai rumori (per i versi degli animali) o dai cattivi odori per le esalazioni di escrementi lasciati nel giardino privato o condominiale.

Vediamo allora quali sono le norme sui limiti agli animali in condominio.

## Quali limiti agli animali in condominio?

Innanzitutto, il titolare dell'animale o anche chi è preposto alla sua **custodia** (ad esempio il coniuge) è responsabile di tutti i **danni procurati a terzi**. Si pensi al cane che fa cadere la vecchietta procurandole delle ferite o al gatto che graffi la vernice dell'auto del vicino su cui si è arrampicato. L'animale quindi non va lasciato mai solo; ragion per cui lo si può portare con sé in ascensore, salvo l'obbligo di pulire qualora sporchi durante il trasporto.

Il proprietario deve poi fare in modo che gli **escrementi** degli animali non si risolvano in un danno alla salute pubblica. Pertanto, deve raccogliere negli appositi sacchetti le deiezioni lasciate per terra per evitare ai vicini gli sgradevoli **odori**.

Come detto, non esistono norme che impongono un limite al numero di animali in un appartamento condominiale, tuttavia ciò non toglie che il proprietario può essere incriminato se detiene cani, gatti o altri animali in condominio in condizioni incompatibili con la loro natura. In questo caso, infatti, scatta il reato di **maltrattamento di animali** quando tenuti in condizioni di "sovraffollamento" (è stata così condannata una donna che aveva ben 33 gatti in un appartamento).

C'è poi il divieto di molestare i vicini con i **rumori degli animali**. Il problema si pone quasi esclusivamente per il cane. Ne abbiamo già parlato in [Cane abbaia: è reato?](#) Fermo restando il diritto dell'animale di esprimersi, il padrone deve fare di tutto per non innervosirlo e, se ciò determina il latrato continuo del quadrupede, non lasciarlo solo durante la giornata quando va a lavoro. Diversamente si può rischiare anche il **sequestro del cane**.

A questo punto, prima di acquistare un animale bisognerà fare ben attenzione alla propria capacità di prendersene cura e di offrirgli un rifugio confortevole e condizioni salubri.



## **GUARDA IL VIDEO**

### **Note:**

**[1]** [Art. 1138 cod. civ.](#)

*Autore immagine: 123rf com*