



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Cane di taglia grande: è ammesso in condominio?

Autore: Redazione | 10/03/2020



***Il regolamento di condominio può vietare al condomino di avere animali grossi come un labrador, un alano o un pastore tedesco?***

Chi vuol comprare un cane da tenere in casa non deve più chiedere il permesso al condominio. Nessun regolamento può più vietare, dal 2012 in poi, di tenere animali

da compagnia in casa. Salvo che... Già, c'è sempre un'eccezione. E a prevederla non è la legge ma l'interpretazione dei giudici che si è affermata subito dopo l'entrata in vigore della recente riforma del diritto condominiale. Di qui il dubbio: **è ammesso in condominio un cane di taglia grande?** Cerchiamo di fare il punto della situazione.

## Canini in casa: quali divieti?

[L'articolo 1138 del codice civile](#) prevede il cosiddetto "divieto di vietare" animali in casa. Riportiamo l'estratto della norma che qui ci interessa: «Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere **animali domestici**».

Come visto, la disposizione non distingue tra **cani di grossa o piccola taglia**. Il cane, di per sé, è un animale domestico anche se di grandi dimensioni. Per cui né l'amministratore né i vicini di casa potranno ostacolare il tuo sacrosanto diritto ad avere in casa un animale d'affezione. Come vedremo a breve, però, tale regola subisce un'eccezione.

Prima di stabilire, tuttavia, se **è ammesso in condominio un cane di taglia grande**, individuiamo subito i doveri che chi ha un quadrupede deve comunque rispettare per il bene e l'interesse anche dei vicini.

Innanzitutto, ci sono gli schiamazzi: il cane ha diritto di **abbaiare** ma non di disturbare il vicinato. Sicché, il padrone deve fare in modo che il proprio fido compagno non molesti gli altri, specie durante la notte. Come? Portandolo, se del caso, a un centro di addestramento, evitando di lasciarlo troppo tempo solo o affamato, non infastidendolo e, quindi, prestandogli quelle amorevoli cure che sono necessarie per avere accanto a sé un animale sereno e non rumoroso.

La notte non si può lasciare il cane **fuori dalla finestra**, cosa che potrebbe pregiudicare il sonno del circondario.

Quando il latrato del cane viene avvertito solo da qualche condomino (i più vicini all'appartamento incriminato) si può solo agire in via civile con un ordine del giudice di cessazione delle molestie e il risarcimento. Se però ad essere disturbate sono numerose famiglie scatta il **reato di disturbo della quiete pubblica** e la segnalazione alla polizia o ai carabinieri.

Il cane deve poi vivere in **condizioni igieniche rigorose**: gli escrementi vanno

rimossi al più presto, sia che vengano lasciati sul terrazzo di casa che nel cortile condominiale. Diversamente, è possibile interessare l'**Asl**. Il proprietario del cane che faccia vivere l'animale in **condizioni igieniche precarie** può essere accusato di [maltrattamento di animali](#) e, in più rischia un'ulteriore incriminazione: quella di **getto di cose pericolose** (appunto, gli odori delle feci).

Il padrone deve tenere l'animale al **guinzaglio** quando lo porta in giro con sé negli spiazzi condominiali, in modo da non infastidire gli altri condomini. Deve avere la **museruola** se si tratta di un cane potenzialmente pericoloso, specie quando entra in ascensore.

## Si può vietare di tenere cani in casa?

Secondo la giurisprudenza, il **regolamento condominiale** che contenga il divieto di tenere cani in casa è valido solo se **approvato all'unanimità** ossia con il consenso di tutti i condomini, nessuno escluso.

Il regolamento viene approvato all'unanimità con due diverse modalità:

- attraverso una **delibera assembleare** cui partecipino tutti i proprietari di appartamenti e/o garage;
- attraverso l'accettazione del rogito di **acquisto dell'immobile**, cui è allegato il regolamento: in questo caso si ha un'accettazione del regolamento generalizzata anche se in momenti e circostanze tra loro differenti.

Soltanto un regolamento condominiale **accettato all'unanimità** (cosiddetto "**regolamento contrattuale**") può superare il cosiddetto "divieto a vietare" previsto dal Codice civile e imporre l'allontanamento di un animale di compagnia all'interno di un appartamento. Insomma, è possibile derogare - ma solo con l'accordo di tutti - al diritto di **detenere animali in casa**, piccoli o grandi che siano.

A confermare questa visione è una recente sentenza del tribunale di Piacenza **[1]** che richiama un precedente della Cassazione **[2]**. A queste condizioni, il regolamento può anche limitarsi a **vietare solo i cani di grossa taglia**, ammettendo invece quelli più piccoli.

In altre parole, il divieto di proibire la **detenzione di animali in condominio** vale

solamente per i regolamenti votati a maggioranza dall'assemblea, ma non per quelli a natura contrattuale, ossia approvati all'unanimità della compagine o redatti dal costruttore dell'edificio, richiamati nei successivi rogiti di vendita e trascritti nei pubblici registri immobiliari.

Tale tesi che, da un lato trova conferma nei chiarimenti forniti dalla Commissione del Senato in sede di discussione del disegno di legge poi sfociato nella normativa di riforma. Dall'altro lato, è coerente con la posizione assunta dalla Cassazione con riguardo al regime precedente la riforma: «il divieto posto dalla norma in relazione ai regolamenti condominiali assembleari conferma un orientamento già maturato ed espresso dalla Suprema Corte in epoca immediatamente precedente la riforma del condominio (omissis) la stessa Corte già da tempo ammetteva - e quindi subordinava - la liceità della detenzione di animali domestici alla espressa previsione in un regolamento condominiale di natura contrattuale» [2].

## Quali sono i cani di taglia grande?

Sono considerati **cani di taglia grande** le seguenti razze: akita, alano, barbone, boxer, dalmata, dobermann, golden retriever, labrador, mastino napoletano, pastore maremmano, pastore tedesco, pointer, rottweiler, rough collie, terranova, san bernardo, husky.

### Note

[1] Trib. Piacenza, sent. n.142 del 28.02.2020. [2] Cass. sent. n. 21307/2016 [3] Cass. sent. n. 3705/2011.