



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

# Animali e condominio: regole e divieti

Autore: Redazione | 03/03/2021



*La condivisione degli spazi comuni in un immobile quando in uno stabile vivono anche animali d'affezione. Tutele, norme e imposizioni previste dalla legge a carico dei proprietari.*

Oltre a permettere di stringere un legame affettivo fuori dal comune, accudire e

prendersi cura di un animale è anche terapeutico. Tuttavia, a fronte di questi benefici, sussistono anche degli svantaggi, almeno stando al numero di sentenze emesse dai tribunali italiani. La maggior parte di queste giunge a disciplinare rapporti poco conviviali tra i proprietari di un animale e il resto dei condomini.

Se sei finito su questa pagina, probabilmente hai anche tu lo stesso problema. Ed è per questo che abbiamo pensato di scrivere un articolo riguardante il rapporto tra **animali e condominio: regole e divieti** che devono essere rispettati dai condomini-proprietari. In questo modo, avrai a disposizione uno strumento aggiornato per far valere i tuoi diritti, che tu sia proprietario di un esemplare domestico, oppure che tu sia un condomino che non gradisce la presenza di animali all'interno dello stabile.

Dunque, vediamo insieme cosa dice la legge a tal proposito e quali sono le norme che devono essere rispettate dai pet lovers.

## **Animali in condominio: cosa dice la legge?**

*Andrea, Anna e il loro piccolo Fido, si sono da poco trasferiti in un nuovo appartamento, sito in un condominio molto lussuoso. Qualche giorno dopo il loro arrivo, qualcuno bussa alla porta di casa e i due giovani ragazzi ricevono una sorpresa poco gradita. Infatti, il vicino di casa, sventolando il regolamento, afferma che i cani non sono ospiti ben accetti. In un'ipotetica controversia, chi la spunterebbe? I due neo-condomini con l'amico a quattro zampe, oppure i condomini che hanno stabilito un regolamento per la condivisione degli spazi comuni?*

La legge dice espressamente che, all'interno di un condominio, non è possibile vietare il possesso di **animali domestici [1]**.

Questo significa che tutte le clausole previste dal **regolamento condominiale** volte a impedire la detenzione di un **animale domestico** sono considerate nulle e, pertanto, vanno disapplicate. Tale mancanza di applicazione deve effettuarsi sia che si tratti di **regolamento contrattuale** (ossia quello stabilito dal proprietario originario dell'immobile prima della parcellizzazione), sia che si tratti di **regolamento assembleare** (e cioè quel regolamento deciso a tavolino dai condomini).

Dunque, per tornare al contenzioso plausibile tra il condominio e i due proprietari di Fido, non vi sono dubbi sul fatto che sarebbero stati questi due a spuntarla.

## Quali animali possono vivere in un condominio?

Il caso che abbiamo riportato in apertura di articolo aveva al centro della disputa un cane. *L'happy ending* non sarebbe diverso se, al posto di Fido, vi fosse stato un micio, un coniglio, un pappagallo, un criceto o un pesce rosso. Ma l'esito della controversia sarebbe stato lo stesso se, al posto di un cane, vi fosse stato un animale diverso da quelli d'affezione?

Nel 2015, a Bolzano, si è verificato un caso curioso che ci offre il destro per rispondere a questa domanda. In quell'anno, venne portato in tribunale un condomino-proprietario di un ghepardo africano. Il detentore tentò di giustificarsi dicendo che, per lui, l'esemplare rappresentava un **animale domestico**.

In effetti, sulla definizione di **animale domestico** non esiste una scuola di pensiero unica. Pertanto, la legge italiana ha previsto che nei condomini non può essere vietata la permanenza di quegli animali che, per consuetudine e solitamente, si considerano **animali d'affezione**.

In merito al caso di Bolzano, però, il proprietario, per quanto non sapesse che il ghepardo africano non è un **animale domestico**, resta comunque un esemplare il cui ingresso in Italia è espressamente vietato dalla legge.

## Condomino-proprietario di un animale domestico: quali regole deve rispettare?

Come abbiamo visto, la legge tutela i condomini-proprietari di **animali domestici** e, questi ultimi, diventano dei veri e propri coinquilini di un immobile condominiale. Pertanto, nel rispetto degli **spazi comuni**, valgono esattamente le stesse regole che investono tutti gli altri condomini. Va da sé che gli amici a quattro zampe non possono rispettare tali norme e, pertanto, devono essere i padroni ad averne riguardo.

Nello specifico, i condomini-proprietari di un **animale domestico** devono avere

riguardo:

- delle norme igieniche;
- delle norme di sicurezza.
- delle norme di quiete.

## **Norme igieniche per i condomini-proprietari di animali domestici**

I condomini-proprietari di un animale domestico devono rispettare le **norme igieniche** ogni volta che, dalla proprietà privata, passano agli spazi comuni.

*Se Andrea e Anna portano Fido a fare una passeggiata e il loro cagnolino fa delle deiezioni all'interno del condominio, loro hanno l'obbligo di raccogliere e igienizzare l'area.*

## **Norme di sicurezza per i condomini-proprietari di animali domestici**

Al di fuori della proprietà privata, i proprietari degli animali devono assicurarsi di aver preso tutte le precauzioni possibili per **tutelare l'incolumità** degli altri condomini.

Nel caso di Andrea e Anna, il cane non può essere lasciato libero all'interno del condominio, ma deve essere sempre e in qualsiasi caso portato al guinzaglio, anche se Fido fosse addestrato.

Inoltre, in caso di cane morsicatore, o recidivo al morso, deve indossare anche la museruola per il periodo di permanenza negli spazi comuni del condominio. Solo in questo modo si rispettano le **norme di sicurezza** previste dalla legge.

## **Norme di quiete per i condomini-proprietari di animali domestici**

Per quanto riguarda le **norme di quiete**, i proprietari di un animale domestico devono limitare qualsiasi tipo di disturbo, specialmente di tipo acustico.

Quindi, se il regolamento condominiale prevede una fascia oraria di silenzio tra le

13:00 e le 16:00, i condomini che convivono con un animale devono monitorarlo e fare in modo che non vi siano rumori molesti.

## **Condomino-proprietario di un animale domestico: quali sono i divieti?**

Oltre al rispetto delle norme igieniche, di sicurezza e di quiete, ai condomini-proprietari di **animali domestici** è fatto **divieto** di utilizzare l'ascensore condominiale se accompagnati dall'animale. Tale clausola, però, deve essere prevista dal regolamento condominiale, altrimenti non sussiste alcun divieto. Qualora fosse presente, questa condizione è assolutamente valida e, pertanto, deve essere rispettata.

### **Note**

**[1]** Art. 1138 co. 5 cod. civ.