

■ SERIE GUIDE "CHE FARE SE..."

IL CANE IN CONDOMINIO



IL CANE NELLA SOCIETA'



APACA
ASSOCIAZIONE ODV

Una delle novità apportate dalla riforma in materia di regolamento di condominio è quella relativa all'introduzione del nuovo quinto comma dell'art. 1138 c.c., che sancisce **l'impossibilità per i regolamenti condominiali di inserire norme che vietino di possedere o detenere animali domestici.**

Ne consegue che qualunque delibera condominiale che contenga disposizioni a discapito dell'animale (e, in particolare, quella che vieta "preventivamente" di godere delle proprietà comuni come il giardino, l'ascensore o le scale) può essere annullata presentando ricorso al Giudice di Pace.

Non solo, ma deve ritenersi caducato anche qualunque divieto alla detenzione di animali persistente all'entrata in vigore della riforma, dato che si viene a configurare una forma di nullità sopravvenuta delle clausole contrarie al nuovo disposto normativo che siano eventualmente contenute nel regolamento condominiale ante riforma.

Secondo la giurisprudenza della Cassazione, la norma risulterebbe applicabile solo ai regolamenti condominiali ordinari, ossia quelli approvati dall'Assemblea che non possono contenere clausole che incidono sulla libertà del singolo condomino di poter godere e disporre della propria proprietà esclusiva: e tra queste facoltà di godimento rientra anche la detenzione degli animali domestici.





Invece, secondo la Corte, i regolamenti contrattuali possono legittimamente limitare i poteri e le facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, purchè ciò avvenga con il consenso unanime di tutti i comproprietari.

Giurisprudenza di merito più recente (come ad esempio il Tribunale Civile di Cagliari nel 2016) ha, invece, uniformato le due fattispecie del regolamento assembleare e del regolamento contrattuale, stabilendo che l'impossibilità di vietare di possedere o detenere animali domestici sarebbe applicabile a tutte le disposizioni dei regolamenti indipendentemente dalla natura dell'atto che le contiene (contrattuale ovvero assembleare) e indipendentemente dal momento della loro introduzione.

Un altro caso in cui il condomino può vedersi vietare la detenzione di un animale domestico si verifica quando il divieto è inserito nel contratto di locazione dell'appartamento, dato che, seguendo l'orientamento della Corte di Cassazione, anche in questo caso il divieto ha natura contrattuale.

Non va mai dimenticato, comunque, che il proprietario o il detentore del cane o dell'animale domestico è tenuto al rispetto delle regolamentazioni generali previste in materia di condominio, tra cui l'obbligo di mantenere ordine e pulizia



nell'area di passeggio, di usare il guinzaglio in ogni luogo e di applicare la museruola quantomeno agli animali di indole aggressiva. Ci sono poi le consuete responsabilità civili dei proprietari per i danni cagionati dall'animale ex art. 2052 c.c.:

- Tipica, nel condominio, è la responsabilità per le **immissioni moleste** (sotto forma di rumore e disturbo della quiete) che superano la normale tollerabilità prevista dall'art. 844 c.c.. Per quanto riguarda il rumore di solito provocato dall'abbaiare del cane, va precisato che il disturbo, anche se denunciato da più persone, deve essere dimostrato da una perizia, dalla quale risulti che sono state quantitativamente violate le norme sull'inquinamento acustico: un cane che abbaia occasionalmente non può essere, dunque, considerato un fatto molesto, mentre lo è un abbaia insistente, continuo e violento
- C'è poi la responsabilità per "**omessa custodia e mal governo di animali**" censurata in sede penale dall'art. 672 c.p. che può avere conseguenze anche sul piano civile. Anche lasciare senza vigilanza per lungo tempo sul balcone o nell'abitazione il proprio animale non è solo una grave mancanza nei confronti dell'animale stesso, ma è un comportamento che potrebbe concretizzare il reato di omessa custodia e/o di maltrattamento

Un **decalogo** che riassume le regole di condotta potrebbe prevedere:

- Portare sempre il cane al guinzaglio corto (mt. 1,50) e con la museruola al seguito quando si attraversano o si sosta negli spazi comuni e nel giardino condominiale
- Mai lasciare il cane libero in ascensore: il cane deve essere tenuto al guinzaglio corto e con museruola al seguito
- Pulire l'ascensore, rimuovendo i ciuffi di pelo
- Mai lasciare libero il cane per le scale o nel giardino o negli spazi condominiali
- Raccogliere sempre le deiezioni del cane e pulire con prodotti non nocivi dove ha fatto pipì
- Mai lasciare in giro negli spazi comuni o nel giardino condominiale ciotole contenenti cibo o acqua, barattoli o sacchetti con crocchette o umido, collari, guinzagli o rifiuti
- Se c'è un giardino o un box o uno spazio privato dove vive il cane è necessario pulire almeno una volta al giorno
- Evitare di lasciare solo in appartamento il proprio cane per più di sei-sette ore al giorno. Mai lasciare il cane da solo sul balcone: deve essere sempre lasciata aperta una porta in modo che possa andare e venire dall'appartamento
- Se il cane abbaia in casa negli orari destinati al riposo, riservare al cane una zona della casa il più lontana possibile dalle finestre o dagli ingressi delle altre case e insonorizzarla
- Portare il cane a passeggio almeno due volte al giorno.



Per denunciare, invece, la minaccia di un condomino o di un vicino contro il cane detenuto in condominio va presentata denuncia alla Polizia Municipale, alla Polizia di Stato o ai Carabinieri.



Il cane in condominio

VIETATO VIETARE

REGOLAMENTI

impossibile vietare il possesso

Il quinto comma dell'art. 1138 c.c. sancisce l'impossibilità per i regolamenti condominiali di inserire norme che vietino di possedere o detenere animali domestici



DELIBERE

annullabili se vietano

La delibera condominiale che contenga disposizioni a discapito dell'animale (ad esempio vietare "preventivamente" l'accesso alle proprietà comuni come il giardino, l'ascensore o le scale) può essere annullata dal Giudice di Pace



VECCHI REGOLAMENTI

divieti nulli

E' caducato qualunque divieto alla detenzione di animali persistente all'entrata in vigore della riforma del condominio del 2012



REGOLE

di rispetto del cane e dei condomini

Il proprietario del cane è tenuto a mantenere ordine e pulizia nell'area di passeggio, a usare il guinzaglio e a portare con sé la museruola in ogni luogo del condominio, a non lasciare libero il cane in ascensore o negli spazi condominiali, a raccogliere le deiezioni e a rispettare le ore di riposo. E' vietato lasciare il cane sul balcone senza che abbia la possibilità di entrare nell'appartamento



■ SERIE GUIDE "CHE FARE SE..."

Le guide sono messe a disposizione dall'Associazione APACA per integrare e non sostituire le indicazioni fornite dal veterinario di fiducia o da altri professionisti



APACA
ASSOCIAZIONE ODV

“E a forza di sterminare animali, s'era capito che anche sopprimere l'uomo non richiedeva un grande sforzo”

(Erasmus da Rotterdam – teologo, umanista e filosofo olandese)