
Gli animali domestici in condominio

di [Redazione](#)

Pubblicato il 1 Marzo 2014

La presenza di animali domestici in un condominio non può essere vietata, tuttavia può comportare alcune difficoltà di gestione e convivenza.

La Legge 11 dicembre 2012, n. 220, G.U. 17.12.2012 n. 293 entrata in vigore il 18 giugno 2012 recante “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici” modifica la disciplina degli immobili in condominio così come era disciplinata dal Codice Civile del 1942.

Tra le numerose novità, con l'art. 16 la legge di riforma legittima la presenza degli animali domestici nei condomini modificando l'art. 1138 c.c. con l'aggiunta del seguente comma «**Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici**».

Concetti di possesso e detenzione

Prima di analizzare la nuova disposizione, è necessario procedere con un breve *excursus* sul **significato dei termini “possesso” e “detenzione”** in quanto il legislatore nell'ultimo comma dell'art. 1138 utilizza i termini “possedere” e “detenere”.

Ai sensi dell'art. 1140 c.c.

«Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa.»

Ciò significa che il possesso consiste in una relazione di fatto che intercorre tra un soggetto ed un bene, a prescindere dall'esistenza in capo allo stesso soggetto della titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale. Per completezza, è necessario precisare che i presupposti del possesso sono:

1. il *corpus possessionis*, che consiste nella relazione materiale che il soggetto instaura con il bene, esercitando un'attività corrispondente a quella del proprietario o del titolare di un diritto reale (elemento oggettivo);
2. l'*animus possidendi*, che consiste nell'obiettivo del possesso di esercitare sul bene i poteri del proprietario o del titolare di un diritto reale (elemento oggettivo).

Ergo, se il soggetto ha solo il *corpus possessionis* e **non** l'*animus possidendi* è considerato mero **detentore**.

Ciò che differenzia la detenzione dal possesso è l'*animus*: *animus possidendi*, in caso di possesso, *animus detinendi* in caso di detenzione; tutto questo significa che il detentore nei fatti non si comporta in modo diverso dal possessore ma è nell'*animus* che si scopre la differenza perché il detentore esercita il potere sulla cosa con la consapevolezza di non voler tenere la cosa come titolare di un diritto reale ma per ragioni diverse, per es. assume la qualifica di detentore colui che, a titolo di amicizia, si offre o accetta di custodire ed accudire temporaneamente l'animale domestico del vicino di casa oppure dell'amico che si assenta dal proprio domicilio per motivi di lavoro o per le vacanze; in questo caso è palese che l'animale domestico resta di proprietà del soggetto che è costretto momentaneamente ad affidare la custodia del proprio animale ad un terzo mentre il detentore si comporta con l'animale nello stesso modo con cui si comporterebbe il proprietario consapevole che gli sono attribuiti i medesimi diritti e doveri del proprietario.

Mutamento della detenzione in possesso

Ai sensi dell'art. 1141 c.c. titolato "Mutamento della detenzione in possesso", **la detenzione si muta in possesso quando il detentore acquista in proprietà il bene che precedentemente aveva in mera detenzione** (v. es. succitato), ovvero, quando il detentore renda noto al proprietario la propria intenzione di continuare a tenere il bene non più come detentore, bensì per conto ed in nome proprio.

A differenza del possesso, il Codice civile **non fornisce una definizione di detenzione**, tuttavia possiamo individuare i **presupposti**:

1. *animus detinendi*: volontà di tenere la cosa come propria o come titolare di un altro diritto reale (v. ut supra);
2. disposizione materiale della cosa: cioè svolgere quella attività corrispondente al possesso;
3. *laudatio possessionis*: il riconoscimento altrui sulla cosa.

Diritti e doveri del possessore o detentore di animali domestici

Questo breve *excursus* si è reso necessario per giungere a precisare che, nella fattispecie che qui a noi interessa, ai sensi dell'art. 2052 c.c. **il detentore è titolare degli stessi diritti e doveri nei confronti di terzi al pari del proprietario** tanto da rispondere per eventuali danni cagionati dall'animale, sia che fosse sotto la sua custodia, sia che fosse smarrito o fuggito, salvo che provi il caso fortuito.



All'uopo si segnalano alcune sentenze in tema di responsabilità per **danni cagionati da animali**: Cass. civ., sez. III, 23 febbraio 1983, n. 1400, Parini c. Olivari;

Cass. civ., sez. III, 19 gennaio 1977, n. 261; Cass. civ., sez. III, 6 gennaio 1983, n. 75, Ente Teatr. Op. c. Ricci; Pret. civ. Torino, 4 ottobre 1991, in Arch. civ. 1992, n. 3.

Omessa custodia e mal governo di animali

Per ciò che concerne invece **l'omessa custodia e mal governo di animali** si ravvisa una **reato contravvenzionale** previsto dall'art. 672 comma 1 c.p. con una sanzione amministrativa da euro 25 a euro 258, sanzione che anche in questo caso colpisce sia il detentore che il possessore dell'animale o, meglio, come cita la norma stessa, chiunque lascia liberi, o non custodisce con le debite cautele, animali

pericolosi da lui posseduti, o ne affida la custodia a persona inesperta.

Animali domestici in condominio: cosa dice la legge

Analizziamo ora nel dettaglio **la nuova disposizione a favore dei proprietari di animali e degli stessi animali**, questi ultimi oramai considerati da costante giurisprudenza come esseri senzienti e facenti parte del nucleo familiare a tutti gli effetti, a tal proposito ricordiamo l'articolo II-13 del nuovo Trattato dell'Unione Europea; consideriamo che sono sempre più numerosi i casi in cui i coniugi, in sede di separazione, si contendono l'affidamento degli animali che fino al momento della separazione hanno fatto parte della famiglia, animali domestici contesi talvolta anche in caso di interruzione di fidanzamento.

Animale domestico o da compagnia?

La domanda invece sorge spontanea per la **definizione “animali domestici”** contenuta nell'art. 1138 c.c.: perché **il testo originario dell'art. 16 della riforma condominiale si riferiva agli “animali da compagnia”** anziché agli “animali domestici”?

Importante disquisire in merito alla **differenza tra “animali da compagnia” e “animali domestici”** ma in questa sede è necessario trattare l'argomento in modo sommario giacché la materia richiederebbe una trattazione troppo ampia per l'argomento che a noi interessa pertanto mi limiterò ad una sommaria esposizione.

Personalmente ritengo che in ogni caso entrambe le definizioni abbraccino in senso ampio moltissime specie animali, sia che ci riferiamo all'animale **da compagnia** che all'animale **domestico**: **nel primo caso**, trattandosi di animale da affezione possiamo considerare **qualunque tipo di animale che è detenuto per diletto o per ragioni affettive**, pensiamo a coloro che detengono animali anche pericolosi come pitoni, serpenti sottraendoli ingiustamente al loro habitat naturale (difficile comunque considerare quest'ultimi come animali da affezione); **nel secondo caso** la casistica è ugualmente ampia perchè per “**domestico**” si intende **l'animale che, allevato per più generazioni in condizioni di cattività, ha da**

tempo perduto parte del proprio comportamento originario e secolare.

Tuttavia, sempre secondo la mia opinione, **il legislatore ha optato per il termine “animali domestici” per includere tutti gli animali che possono vivere in appartamento escludendo gli animali esotici**, con l'intento di sottrarli al loro ambiente naturale.

Nella riforma della disposizione *de quo* hanno avuto un ruolo decisivo le associazioni animaliste le quali sono intervenute per incidere sulla modifica dell'art. 1138 c.c. sostenendo che gli animali devono essere considerati soggetti a tutti gli effetti e non beni.

Animali domestici e regolamento condominiale

Affrontiamo ora la questione complessa del regolamento condominiale dopo le intervenute modifiche del succitato articolo.

Preliminarmente è doveroso effettuare un distinguo nell'ambito del regolamento condominiale in quanto il regolamento condominiale si suddivide in regolamento contrattuale e regolamento assembleare: il regolamento contrattuale, detto anche esterno, è predisposto solitamente dall'originario proprietario dell'edificio, generalmente il costruttore; il regolamento assembleare, detto anche interno, è il regolamento approvato dall'assemblea dei condòmini secondo le maggioranze di cui all'art. 1136, co. 2 c.c., come da rinvio dell'art. 1138, co. 3 c.c., quest'ultimo comma ribadiamo aggiunto con la riforma condominiale *de qua*.

A seguito di quanto suesposto, si rende indispensabile evidenziare che nell'art. 1138 c.c. **il legislatore impiega il termine “regolamento di condominio” omettendo di precisare se i dettami contenuti nella norma si riferiscono al “regolamento contrattuale” ovvero al “regolamento assembleare”.**

E' basilare un'interpretazione estensiva della norma perché prima della riforma numerose erano state le sentenze con le quali **la Corte di Cassazione sanciva che la detenzione degli animali domestici poteva essere vietata soltanto da un regolamento contrattuale**, l'unico che può imporre vincoli relativi alla proprietà privata.

Oggi questo assunto **non è più condivisibile** perché contrasta con le cospicue leggi a livello europeo e nazionale che si sono succedute nel corso di questi ultimi anni, in considerazione della nuova valorizzazione del rapporto dell'uomo con l'animale, già esistente da secoli ma riconosciuto e codificato soltanto di recente, altresì con leggi regionali e regolamenti comunali.

In conclusione, i regolamenti condominiali - né contrattuale né assembleare - non possono limitare il diritto di proprietà e di godimento spettante a ciascun condomino nell'ambito della proprietà privata ed esclusiva, sia a norma del nuovo art. 1138 c.c. sia per evitare di contrastare con la legge nazionale sul randagismo n. 281/91 che citerò più avanti.

Accesso alle parti comuni del condominio

Per quanto riguarda l'**accesso alle parti comuni del condominio**, v. artt. 1102 e 1117 c.c., **il diritto di uso non può essere limitato dal regolamento condominiale** - ribadisco né dal regolamento contrattuale né dal regolamento assembleare - si pensi per esempio se il regolamento assembleare vietasse l'uso dell'ascensore ad un cane malato, anziano oppure zoppicante il quale avrebbe difficoltà a salire le scale; ai sensi dell'art. 1102 c.c. l'unico limite all'utilizzo delle parti comuni con animali è il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Contratto di affitto con divieto di detenzione di animali

Attenzione al **contratto di locazione**: se il contratto contiene la **clausola del divieto di detenzione di animali domestici**, il conduttore che accetta in locazione l'unità immobiliare si impegna contestualmente a non detenere animali domestici, pertanto, prima di accettare, anche se al momento non si detengono animali, è consigliabile valutare bene la clausola perché in un futuro prossimo il conduttore potrebbe rammaricarsi di tale scelta se optasse per la detenzione di un animale domestico.

Le colonie feline

Discorso diverso, e di persistente attualità anche in ambito condominiale, è quello delle colonie feline.

Innanzitutto per **colonie feline** si intendono **un gruppo di gatti** - anche la sola presenza di due soli gatti è considerata colonia felina – **che vivono in un determinato territorio**.

Le colonie feline sono tutelate e protette dalla Legge 14 agosto 1991, n. 281, G.U. 30.08.1991 n. 203, Legge quadro in materia di animali di affezione e prevenzione del randagismo, e, ai sensi dell'art. 10 della legge quadro, gli enti e le associazioni protezionistiche, d'intesa con le unità sanitarie locali, possono ottenere la gestione delle colonie di gatti che vivono in libertà, assicurandone la cura della salute e le condizioni di sopravvivenza.



Importante: **le colonie feline possono occupare luoghi pubblici e privati e non è possibile spostarle dal loro habitat se non per la sicurezza della stessa colonia.**

Al fine di tacitare eventuali dissidi tra condòmini a favore e a sfavore della somministrazione di cibo ed ovviamente di acqua agli animali randagi - soprattutto in estate - si precisa che **è illegittimo qualsiasi divieto di somministrazione di cibo ad animali randagi**; ciò vale anche per le colonie che frequentano gli spazi condominiali.

All'uopo si precisa che **non esistono norme che vietano di alimentare cani e gatti senza famiglia** pertanto qualsiasi regolamento condominiale contrario contrasta con la legislazione nazionale e regionale. In merito si è espresso anche il Tribunale Amministrativo della Puglia che ha riconosciuto che il divieto di somministrazione di cibo agli animali randagi possa incidere sulle condizioni di sopravvivenza degli animali facendo ricadere sugli stessi animali effetti che vanno addebitati solo ed esclusivamente a comportamenti scorretti di alcuni cittadini che possono essere individuati e sanzionati. In proposito è intervenuto anche il Pretore di Siracusa, Dr. V. Di Domenico, il quale ha stabilito che nutrire i gatti randagi non costituisce pericolo per la salute pubblica: cibare gli animali randagi non solo non è vietato, ma è da considerarsi un atto di civiltà.

Igiene e quiete pubblica

Da ultimo, restano valide le norme in materia d'igiene e disturbo alla quiete pubblica, **violazioni che devono essere provate dai condòmini lagnanti nei confronti del proprietario di un animale domestico tramite certificazioni di un medico o di un ente tecnico apposito**, rivolgendosi, in *extrema ratio*, al Giudice di Pace di competenza, dopo aver segnalato in modo amichevole il problema al proprietario del cane che potrebbe aver sottovalutato inconsapevolmente il problema.

Infatti, nel caso di un cane che provoca rumori molesti quali il continuo abbaiare, per esempio in assenza del proprietario, ciò è facilmente risolvibile con qualche seduta di base da un veterinario comportamentista il quale illustrerà al proprietario come aiutare il suo cane ad abituarsi alla sua assenza durante la giornata, in questo caso l'abbaiare del cane è dovuto soltanto alla mancanza del suo umano.

1 marzo 2014

Cinzia Celati