



Canì e gatti nel condominio

Il divieto di tenere animali domestici contenuto nel regolamento condominiale è nullo a prescindere dal tipo e dalla data di approvazione del regolamento.

Gli animali domestici sono sempre ammessi in condominio. Il divieto eventualmente previsto dal regolamento condominiale è nullo, ossia inesistente, sia quando è stato approvato a maggioranza in assemblea (regolamento assembleare), sia nel caso di regolamento predisposto dal costruttore o accettato all'unanimità (regolamento contrattuale).

Lo ha stabilito il tribunale di Cagliari, con sentenza depositata il 22 luglio 2016.

Il caso concreto.

Il proprietario di un cane di piccola taglia si era rivolto al tribunale di Cagliari affinché dichiarasse la nullità del divieto di tenere animali domestici nel condominio.

La domanda traeva spunto dalla modifica della legge sul condominio (in particolare l'art.1138), in base alla quale il regolamento non può vietare il possesso o la detenzione di animali domestici.

L'amministratore del condominio, costituitosi in giudizio, sosteneva l'infondatezza della domanda sulla base della natura contrattuale del regolamento predisposto dall'originario costruttore dell'edificio condominiale e richiamato nei singoli atti di acquisto delle unità immobiliari.

Il tribunale ha approvato il ricorso del condomino, ritenendo che il divieto fosse invalido sia per violazione di legge sia per contrasto con i principi di ordine pubblico.

Prima del 2012, il divieto di tenere animali in condominio era lecito solo se derivante da un regolamento cosiddetto contrattuale, ossia originariamente predisposto dal costruttore dell'edificio e accettato nei vari atti di acquisto o, comunque, accettato espressamente da tutti i comproprietari, in quanto una tale limitazione delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei singoli condomini non avrebbe potuto essere introdotta dalla semplice maggioranza di essi.

Perciò simili divieti sono invalidi se contenuti in regolamenti assembleari, ossia approvati a maggioranza dai condomini nel corso delle periodiche riunioni condominiali.

Modifica del codice civile e interpretazione evolutiva

La riforma del 2012 ha modificato il codice civile nel senso che il regolamento non può vietare di tenere animali domestici nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva (art. 1138, ultimo comma, del codice civile, come modificato dalla legge n. 220/2012).

La maggior parte dei commentatori ha ritenuto che questa novità valesse soltanto per i regolamenti cosiddetti assembleari: la riforma aveva tradotto in disposizioni di legge le conclusioni alle quali era pervenuta la più recente giurisprudenza di legittimità e la norma modificata riguardava proprio il regolamento approvato in assemblea.

Altri invece hanno evidenziato che il diritto italiano ed europeo valorizzano sempre più il rapporto uomo-animale, sostenendo la necessità di interpretare la riforma in maniera più ampia ed evoluta.

E' proprio questo lo spirito che sembra avere mosso il giudice di Cagliari all'accoglimento del ricorso del condomino proprietario dell'animale domestico.

Il divieto del regolamento condominiale è nullo, indipendentemente dalla natura e dalla data di approvazione del regolamento.

L'invalidità del divieto deriva in primo luogo dall'applicazione della nuova legge a tutti i casi ad essa contrari.

La norma parla di "regolamento" in generale, che si dunque riguarda tutti i tipi di regolamento condominiale. Inoltre il codice civile è chiaro sul punto: le disposizioni del regolamento di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 cc smettono di produrre effetti (art.155 delle disposizioni attuative del codice civile).

In secondo luogo la nullità deriva dalla contrarietà ai principi di ordine pubblico del diritto italiano ed europeo che hanno rafforzato il rapporto fra uomo e animale.

Le disposizioni che in questi anni hanno migliorato la tutela giuridica degli animali, nel panorama normativo interno e comunitario, sono molte.

Per esempio la legge n. 281/91 in materia di animali domestici e di prevenzione del randagismo aveva condannato gli atti di crudeltà, i maltrattamenti e l'abbandono degli animali, mentre la più recente legge n. 189/2004 ha introdotto i reati di uccisione e maltrattamento degli animali (artt. 544-bis e seguenti del codice penale).

Le modifiche al codice della strada e il relativo decreto ministeriale di attuazione n. 217/2012 hanno disposto l'obbligo di fermarsi a soccorrere l'animale eventualmente ferito in caso di incidente.

A livello europeo si possono invece ricordare la convenzione per la protezione degli animali da compagnia (convenzione di Strasburgo del 1987) e il trattato sul funzionamento dell'Ue, che stabilisce che l'Unione e gli stati membri devono tenere conto delle esigenze in materia di benessere degli animali in quanto esseri senzienti (art.13).

Le 5 norme fondamentali che tutelano i diritti degli animali

- Legge in materia di animali domestici e di prevenzione del randagismo, n. 281/91.
- Legge sui reati di uccisione e maltrattamento degli animali, n.189/2004.
- Codice della strada, che rende obbligatorio il soccorso dell'animale eventualmente ferito in caso di incidente (decreto ministeriale di attuazione n. 217/2012).
- Convenzione di Strasburgo per la protezione degli animali da compagnia del 1987.
- Trattato sul funzionamento dell'Ue, che stabilisce che l'Unione e gli stati membri devono tenere conto delle esigenze in materia di benessere degli animali in quanto esseri senzienti.

Da news ItaliaOggi 15/03/2018 21:21

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano