

---

# Regole per gli animali in condominio

**Autore:** Letizia D'Avino

**Fonte:** Città Nuova

**Da giugno scorso è in vigore una nuova normativa. Da conoscere attentamente per non rinunciare alla compagnia dei nostri fedelissimi mantenendo buoni rapporti con il vicinato ed evitare liti e contenziosi**

Il 18 giugno è entrata in vigore [una nuova norma](#) circa la detenzione di animali domestici in condominio, che integra l'art. 1138 del Codice civile. Tra le varie novità della nuova legge sul condominio, infatti, c'è anche quella riguardante il possesso di animali da compagnia: oggi il Codice civile stabilisce che i regolamenti condominiali non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Secondo i giudici, infatti, **il cane e il gatto vanno considerati come parte integrante del nucleo familiare** e vietare a un condomino la detenzione del proprio animale domestico nel proprio appartamento equivale a menomare i suoi diritti personali e individuali, a meno che tale divieto non sia di natura contrattuale e cioè previsto dal contratto di locazione dell'appartamento.

**E se in casa abbiamo un criceto, un furetto o un coniglio?** Sappiamo che le nuove disposizioni si applicano agli animali domestici e di sicuro cani e gatti rientrano in questa categoria, ma verrebbe da chiedersi: i nuovi animali da compagnia sono inclusi in tale norma? Così come sembrerebbe in vigore, invece, il divieto per gli animali esotici. A tal riguardo, infatti, non ci sono riferimenti chiari, visto che non si parla più di animali da compagnia, ma di animali domestici. Per i proprietari di questi ultimi, quindi, la vita condominiale sembra essersi un po' semplificata, benché la norma in questione non abbia carattere retroattivo e cioè non sia valida per i regolamenti già in essere ma solo per quelli che saranno elaborati in futuro.

Dallo scorso giugno, quindi, **un animale può essere allontanato da un condominio solo in caso di scarsa igiene o di malattie o comunque in casi di particolare gravità**, il tutto documentato con fotografie e/o perizia tecnica da parte del servizio veterinario pubblico (Asl) o da personale tecnico privato. In tutti gli altri casi non è possibile vietare la presenza degli animali nel condominio nemmeno con il consenso della maggioranza, infatti, è sufficiente un solo voto contrario per impedire l'eventuale divieto voluto dai restanti condomini. E se la delibera condominiale, contenente i divieti contro l'animale, è stata emanata senza la regolare discussione dei fatti come argomento all'ordine del giorno, ma nelle "varie ed eventuali", la delibera viene considerata nulla ed è sufficiente inviare una raccomandata A/R all'amministratore. Laddove, invece, in assemblea sia stato seguito l'iter giusto ma si voglia comunque contestare la disposizione a sfavore dell'animale è possibile presentare ricorso al giudice di pace entro 30 giorni dalla data della deliberazione o di ricevimento del verbale dell'assemblea condominiale. Per il ricorso è sufficiente una lettera in carta semplice con descrizione del problema e allegare copia della delibera ed eventuali certificati medici volti a dimostrare la buona salute dell'animale.

---

**Per quanto riguarda le colonie feline non è possibile catturarle né allontanarle dalle aree condominiali a meno che non si tratti di interventi sanitari.** La legge, infatti, prevede per esse il diritto alla territorialità, e ne vieta qualunque forma di maltrattamento. La nuova norma, difatti, autorizza l'uso delle parti condominiali comuni nel rispetto, ovviamente, delle regole della civile convivenza. Gli animali devono avere una condotta rispettosa degli spazi comuni, senza provocare l'imbrattamento, la deturpazione, il deterioramento o la distruzione delle cose mobili o immobili degli altri condomini.

Stesso discorso è fatto per **l'ascensore che può essere utilizzato liberamente anche dai nostri amici a quattro zampe**, se non è espressamente vietato nel regolamento condominiale o se non vi siano motivi di natura igienico-sanitaria da valutare di volta in volta. È chiaro che se l'animale è molto grande o poco socievole e l'ascensore è conteso il buonsenso dovrebbe farci optare per le scale o aspettare il turno successivo. Così come usare sempre guinzaglio e museruola e lasciare pulita e possibilmente profumata la cabina potrebbe aiutare la convivenza. Tali attenzioni, infatti, rendono più fluido il vivere civile collettivo e riducono le possibili liti tra condomini derivanti dalla presenza degli animali, che a quanto pare sembrano essere aumentate negli ultimi anni.

Liti che spesso vengono sollevate anche per il **disturbo della quiete** che viene denunciato da più persone per rumori definiti molesti appellandosi alle norme sull'inquinamento acustico. Anche qui è bene sapere che tale disturbo deve essere dimostrato (mediante perizia di tecnici abilitati quali vigili, Asl o tecnici privati) e continuato (l'abbaiare non deve essere occasionale ma insistente, continuo e violento e supportato da testimoni disposti anche a comparire davanti ad un giudice). In tal caso è sufficiente inviare una raccomandata A/R all'amministratore. Inoltre, secondo la Corte di cassazione il cane che abbaia non è considerato disturbo della quiete. Se il disturbo riguarda solo il vicino "il fatto non sussiste". Perché vi sia reato è necessario che il disturbo coinvolga una pluralità indeterminata di persone.

In conclusione, il diritto e la libertà di ciascun condomino a usufruire a suo piacere delle proprietà comuni di un condominio, trovano legittimo limite nei pari diritti e libertà d'uso degli altri condomini. Da qui anche la giustificata **limitazione al numero di animali che ciascun condomino può ospitare nel proprio appartamento**. Limitazione che può addirittura richiedere l'intervento del giudice al quale verrà rimessa la decisione dell'eventuale allontanamento degli animali in esubero con conseguente loro affido ad enti specializzati. Bisogna, infatti, considerare che se oggi è davvero difficile che un animale possa essere allontanato da un condominio è altrettanto vero che la tranquillità e la salute degli altri condomini hanno la priorità assoluta e vanno pienamente tutelate.

*A cura della dott.ssa Letizia D'Avino, [Centro medico veterinario "Zoe"](#), via Aldo Moro 75, Somma Vesuviana, Napoli*