

# Animali in condominio

Quanti animali domestici possiamo tenere in un appartamento?

Le norme del regolamento condominiale non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Ad oggi, non esistono norme che impongono limiti al numero di esemplari che possono essere ospitati in un appartamento condominiale, ma vi sono molti provvedimenti giurisprudenziali che, in qualche modo, precisano alcuni limiti in condominio (da valutare in base alla fattispecie concreta).

---

Le previsioni  
del regolamento,  
e la condotta  
dei condomini

Eccessivo numero  
di animali  
e conseguenze

*Contributo a cura di*

**Maurizio Tarantino**

---

## ANIMALI IN CONDOMINIO

# Esiste un limite al numero di animali tenuti in un appartamento?

Le norme del regolamento condominiale non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Ad oggi, non esistono norme che impongono limiti al numero di animali che possono essere detenuti in un appartamento condominiale, ma vi molti provvedimenti giurisprudenziali che, in qualche modo, precisano alcuni limiti in condominio (da valutare in base alla fattispecie concreta).

---

**Maurizio Tarantino**  
Avvocato

### Le previsioni del regolamento

L'art. 1138 cod. civ. nell'indicare i criteri ai quali deve uniformarsi il contenuto del regolamento di condominio, anche per quanto concerne il suo procedimento di formazione e i limiti da esso inderogabili, al comma 5 prevede espressamente che **le norme del regolamento condominiale non possono vietare di possedere o detenere animali domestici**.

Il comma in esame è stato aggiunto dall'art. 16 della legge 220 dell'11 dicembre 2012 recante modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, entrata in vigore il 18 giugno 2013 ed è una delle novità della "riforma" del condominio.

Premesso ciò, si osserva che il termine animali "da compagnia" è stato sostituito con quello di animali "domestici" dai confini

più incerti sotto il profilo del relativo inquadramento, al fine di estenderne la definizione ad un più ampio *genus* di animale "di affezione".

Infatti, sebbene la legge non definisca la nozione di animale domestico, in mancanza di una precisazione normativa, ai fini dell'applicazione della nuova norma, per animale domestico va inteso **l'animale che ragionevolmente e per consuetudine è tenuto in appartamento per ragioni affettive**.

Prima dell'approvazione dell'art. 1138, comma 5, cod. civ., la Cassazione aveva affermato che il regolamento di condominio, approvato con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., non potesse mai validamente contenere un divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici, trattandosi di limitazione delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva, in quanto tale da approvare all'unanimità (Cass., sent. 15 febbraio 2011, n. 3705 e sent. 4 dicembre 1993, n. 12028). In tal senso, la

previsione impeditiva di tenere con sé animali domestici, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, veniva intesa come un limite alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, e doveva, quindi, qualificarsi come servitù atipica, opponibile a seguito della trascrizione, mediante indicazione nella nota della specifica clausola, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 cod. civ. Tuttavia, secondo altri autori, la citata tesi restrittiva non sarebbe condivisibile, in quanto non tiene in dovuto conto l'evoluzione del diritto vivente e la nuova valorizzazione del rapporto uomo-animale, già affermatasi a livello europeo e nazionale. Non si può, pertanto, leggere il nuovo art. 1138 cod. civ. prescindendo dal rilievo costituzionale assunto dalla tutela del rapporto uomo-animale.

Approvando il nuovo testo dell'art. 1138 cod. civ., il Legislatore si è dimostrato sensibile all'evoluzione della coscienza sociale, riconoscendo l'esistenza di un nuovo diritto, quello - appunto - alla tutela del rapporto uomo-animale, che si estrinseca anche nel diritto alla coabitazione. È inevitabile, allora, che la nuova norma vada ad incidere anche sui regolamenti condominiali vigenti, determinando l'immediata caducazione delle clausole che vietano o limitano la detenzione degli animali domestici. L'orientamento in esame è stato anche confermato dalla recente giurisprudenza di merito (Trib. Cagliari, Sez. II, ord. 22 luglio 2016).

### La condotta dei condomini

In ambito condominiale, il diritto del singolo condomino di tenere con sé animali di affezione non è assoluto o illimitato, ma deve essere temperato **con il diritto alla salute e alle esigenze personali di vita connesse all'abitazione degli altri condomini.**

Accertato che gli animali possono stare

presso la proprietà privata dei condomini (anche in presenza di divieti regolamentari), tuttavia, però, è bene anche sottolineare che il comma 5 dell'art. 1138 cod. civ. fissa soltanto un limite alla potestà regolamentare incidente sulla proprietà singola, senza recare alcuna disciplina sull'uso delle parti comuni. Ad ogni modo, **il condomino è responsabile dei danni cagionati dall'animale di sua proprietà** sia che fosse sotto la sua custodia sia che fosse smarrito o fuggito salvo che provi il caso fortuito. La responsabilità incorre tutte le volte che il danno sia stato prodotto con diretto nesso causale da un fatto proprio dell'animale, a prescindere dall'agire dell'uomo (*ad esempio, il cane ha distrutto le piante del vicino*).

In tema, l'art. 2052 cod. civ. stabilisce a carico del proprietario dell'animale una presunzione di colpa, sicché non è sufficiente la prova di aver usato la comune diligenza ma occorre la prova del caso fortuito, cioè imprevedibile, inevitabile, assolutamente eccezionale. Qualora l'animale causi dei danni mentre è affidato a terzi per esempio ad amici, parenti, conoscenti, ne risponde comunque il proprietario.

Va poi considerato che l'uso degli spazi comuni di un edificio in condominio **facendovi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza** può costituire una limitazione non consentita del pari diritto che gli altri condomini hanno sui medesimi spazi, se risulti che la mancata adozione delle suddette cautele impedisce loro di usare e godere liberamente degli spazi comuni. Pertanto occorre raccogliere sempre e con gli appositi sacchetti le deiezioni, mai lasciare libero l'animale domestico per le scale condominiali, negli spazi condominiali chiusi e nei giardini condominiali, portare sempre con sé un deodorante nel caso di transito in ascensore, evitare di lasciare solo nell'appartamento o sul balcone

per molte ore l'animale domestico. Se si possiede un giardino di proprietà utilizzato dall'animale domestico, deve essere sempre tenuto pulito dalle deiezioni in modo da evitare sgradevoli odori ai vicini. Il giardino, box o spazio privato dove vive l'animale domestico (*si pensi a villette a schiera facenti parte della stessa gestione condominiale*) deve essere pulito almeno una volta al giorno.

### **Il numero di animali in condominio**

Ad oggi non esistono norme che impongono limiti al numero di animali che possono essere detenuti in un appartamento condominiale. Pertanto, clausole regolamentari che impongano, per esempio, il possesso di non più di due cani, devono intendersi nulle ai sensi dell'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. Il principio - giova ripetere - vale solo in linea teorica, in quanto nella sua fase applicativa si deve tenere conto: *delle specifiche esigenze etologiche di ogni singolo animale, delle ordinarie regole di igiene pubblica e del decoro dell'edificio*.

**Ciò non toglie, però, che un eccessivo numero di animali comporta questioni di rilevanza non solo civile, ma anche di natura penale.**

In tema, per esempio, si osserva che il Tribunale, con ordinanza, rigettava la richiesta di riesame proposta nell'interesse dell'indagata condomina con cui si censurava il decreto di sequestro preventivo emesso dal GIP/tribunale della stessa città avente ad oggetto **24 cani** e box in paleria e rete metallica nei quali erano detenuti i predetti animali dalla medesima, presso l'immobile di sua proprietà. Nel successivo giudizio, secondo la Corte di legittimità, le pessime condizioni in cui vennero rinvenuti gli animali deponevano per la perduranza in loco degli stessi da data molto antecedente al sequestro ed alla detenzione in carcere dell'indagata. Su tali aspetti, gli ermellini, conformemente ai prin-

cipi della giurisprudenza di legittimità, hanno precisato che il delitto di detenzione di animali in condizioni incompatibili con la loro natura di cui all'art. 727 cod. pen., comma 2, ha natura di reato permanente, la cui consumazione inizia nel momento in cui l'autore del reato tiene gli animali nella condizione vietata e cessa nel momento in cui rimuove detta condizione o ne perde la disponibilità, anche per effetto del sequestro disposto dall'autorità giudiziaria (Cass. pen., Sez. III, sent. 7 novembre 2017, n. 50635).

E ancora, in altra vicenda, una donna è stata accusata di maltrattamento di animali tenuti in condizioni di sovraffollamento (**33 gatti in appartamento**). La proprietaria dei gatti ha provato a difendersi producendo una serie di documenti, tra cui la planimetria dell'appartamento, alcune fotografie degli animali, fatture di acquisto del cibo differenziato anche per età degli animali. Tutti elementi che - secondo la difesa - dimostrerebbero la cura ed attenzione dell'imputata nei confronti dei propri gatti. Quanto alle scarse condizioni di salute degli animali, l'imputata affermava che si trattava di patologie che si erano manifestate per ragioni diverse dalla negligenza nella cura o dal sovraffollamento.

A questo proposito, ella aveva anche evidenziato «la modifica della originaria situazione di fatto dell'appartamento, oggetto di intervento di risanamento», ma tale dato non aveva minimamente colpito i Giudici della Cassazione, i quali hanno ricordato che «la confisca» è inevitabile laddove si accerta che «la detenzione di animali» avviene in «condizioni incompatibili con la loro natura» (Cass. pen., sent. 14 gennaio 2019, n. 1510).

Difatti, in tale situazione, era alquanto pacifico che la detenzione illecita di animali integrasse sia la fattispecie di cui all'art. 727 cod. pen., che l'ipotesi di cui all'art. 240 comma 2 n. 2, cod. pen. (in base al quale deve

sempre essere ordinata la confisca delle cose, la detenzione delle quali costituisca reato, a meno che esse non appartengano a persone estranee al reato).

### Le conseguenze dell'eccessivo numero di animali: *Animal Hoarding*

Si è detto che il legislatore non stabilisce limiti al numero di animali che possono essere detenuti in un appartamento condominiale, ma che esso va commisurato alle reali capacità del proprietario di prendersi cura di loro.

Due, tre, quattro animali possono essere facilmente gestiti da chi decida di dedicare loro molto tempo ed abbia sufficiente disponibilità economica per garantire le (costose) cure veterinarie ed il corretto apporto nutrizionale.

Quando, però, gli animali superano la decina, è difficile che il loro proprietario possa provvedere a tutti in modo adeguato. Se poi il numero è troppo elevato (ad esempio trenta esemplari) con ogni probabilità ci si trova di fronte ad una vera e propria **patologia psichiatrica**. In America si sono occupati del problema. I primi studiosi hanno coniato l'espressione di ***Animal Hoarding***: si tratta della c.d. sindrome dell'accumulo (*hoarding*) esercitata nei confronti degli animali. Dietro l'accumulo si nascondono storie di solitudine, di persone che hanno perso ogni contatto con la realtà circostante e si sono costruite un mondo a parte. Difatti, quello dell'*Animal Hoarding* è un fenomeno non così raro. Al contrario, pare che sia una tendenza destinata a crescere, a causa di molteplici fattori.

Da un lato ci sono sicuramente l'amore per cani, gatti o pesci che, stando ai dati, è in aumento; dall'altro, però, ci sono casi nei quali si arriva a circondarsi di un numero tale di

animali domestici da sfociare in una vera e propria patologia, riconosciuta in diversi paesi. La tendenza ad accumulare oggetti è, infatti, una forma di **disordine mentale** che interessa circa l'1,5% della popolazione mondiale ed è considerata un sottotipo della sindrome ossessivo-compulsiva.

Secondo alcuni autori, oggi, l'accumulo di animali non è un problema del singolo ma una problematica sociale e di rilevanza pubblicistica. *L'hoarder*, infatti, accumulando animali in modo disordinato, in *primis* genera una situazione di profondo degrado nell'*habitat* domestico e provoca una convivenza forzata con un ambiente malsano, certamente non igienico. Questa situazione espone a rischi diretti l'accumulatore e la sua famiglia e, comunque, le persone che orbitano attorno al luogo in cui si colloca *l'hoarding* (il condominio).

### Considerazioni conclusive

Abbiamo visto che, ad oggi, non esistono norme che impongono limiti al numero di animali che possono essere detenuti in un appartamento condominiale. In argomento, tuttavia, esistono molti provvedimenti giurisprudenziali che, in qualche modo, precisano alcuni limiti in condominio (*da valutare in base alla fattispecie concreta*).

In definitiva, in caso di eccessivo numero di animali, quando i vicini di casa sono in grado di percepire la reale situazione in cui versa l'accumulatore (condomino), la loro segnalazione diventa fondamentale, per consentire l'intervento dei servizi veterinari e delle autorità per la tutela della salute pubblica. Essi possono anche decidere di rivolgersi **all'amministratore del condominio**, al quale spetterà una verifica sommaria della situazione e la segnalazione alla pubblica autorità.