

La legge n. 220 dell'11 dicembre 2012 ha apportato rilevanti "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici". L'art 6, lettera b), di questa legge aggiunge infatti all'**art. 1138 del codice civile** il seguente comma: "**Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici**".

Il fatto che ci sia una legge a impedire a un regolamento condominiale la possibilità di vietare la detenzione o il possesso di animali domestici nella proprietà esclusiva dei condomini, rende **nullo qualsiasi regolamento contrario alla disposizione dell'art 1138 c.c.**

Il singolo condomino a cui venisse vietato di tenere in casa un animale in virtù di una delibera assembleare, **può ricorrere al Giudice di pace entro 30 giorni dalla data in cui è stata emessa o da quella in cui il soggetto ha ricevuto il verbale.**

Tuttavia, se il regolamento non può vietare al proprietario di un appartamento condominiale di tenere un animale da compagnia, questo non significa che si può fare ciò che si vuole anche negli spazi comuni. L'art 1102 c.c prevede infatti che "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto". La riforma non apporta novità sull'uso di parti comuni, vedi utilizzo dell'ascensore. In assenza di previsioni nel regolamento, l'uso è consentito, purché non lo si impedisca agli altri condomini e non si arrechino danni alle parti comuni.

Quindi, in generale, questo non pone divieti per chi vuole **dare da mangiare ai randagi, vedi colonie feline**, mettendo le ciotole in un angolo del portico o del cortile condominiale, a patto che tenga questo **spazio sempre pulito** e che **gli animali non rappresentino un pericolo** per gli altri condomini. L'assemblea condominiale può però vietare di dare da mangiare ai randagi per motivi di salubrità, sicurezza e igiene.

Per l'inquilino il discorso degli animali in condominio cambia. Il proprietario dell'appartamento concesso in locazione, infatti, può vietare al suo inquilino di detenere animali in casa. Il divieto in questo caso però **deve essere indicato specificamente nel contratto di locazione**, che è regolare e valido se registrato. Nessun divieto infatti per l'inquilino con cui viene stipulato un contratto di locazione "in nero".

Ci sono però dei limiti che non devono essere travalicati neppure dal proprietario, nel rispetto degli altri condomini. Il **codice civile** infatti, all'**art. 844**, dedicato alle **immissioni**, prevede che i condomini abbiano **il diritto opporsi** a tutte quelle propagazioni, compreso quindi il rumore e l'odore provocato dall'animale, **solo se superano la normale tollerabilità**. Quindi, non ci si può lamentare se, ad esempio, il cane detenuto all'interno dell'appartamento condominiale abbaia solo quando il padrone rientra dal lavoro o quando qualcuno passa davanti al portone di casa (abbaio sporadico e fisiologico). In questo caso, infatti, il rumore provocato dall'animale è da considerare come rientrante nei limiti della "normale tollerabilità". Solo se la frequenza e il volume del rumore (abbaio continuativo) provocato dall'animale superano questa soglia, così come l'odore derivante dalle pessime condizioni di cura dello stesso risulta insopportabile, previo accertamento da parte dell'AUSL, è possibile procedere civilmente per chiedere **l'inibitoria della condotta e l'eventuale risarcimento del danno**.