

## Condominio. Il divieto di animali domestici e' illegittimo anche se votato all'unanimità.

Notizie dal web. A cura della Redazione ASPPI Genova.

Non si può impedire ai condomini di tenere animali domestici, anche se tale divieto è previsto nel regolamento condominiale approvato all'unanimità.

E' quanto stabilito dalla Seconda Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Cagliari, con l'ordinanza del 22 luglio 2016.

La vicenda in esame riguardava un condomino che aveva proposto ricorso ex art. 702 c.p.c. affinché venisse dichiarato nullo e/o annullato e/o comunque dichiarato privo di efficacia, l'art. 7 del regolamento condominiale, che vietava l'accesso al Condominio agli animali domestici.

Il Tribunale adito ha ritenuto viziata da nullità sopravvenuta la disposizione di cui all'art. 7 del regolamento del condominio impugnato in quanto, con la L. n. 220/2012, è stato introdotto il principio secondo cui: "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici", applicabile a tutte le disposizioni contenute sia nei regolamenti di tipo contrattuale che assembleare, precedenti o successivi alla riforma del 2012.

Inoltre, il regolamento condominiale che si discosti da tale disposizione è affetto da nullità anche perché contrario ai principi di ordine pubblico, individuabili nella necessità di valorizzare il rapporto uomo-animale e nell'affermazione di quest'ultimo principio anche a livello europeo. Tali concetti sono contemplati in particolare, nella Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia, firmata a Strasburgo il 13.11.1987, ratificata ed eseguita in Italia con la Legge 201/2010, nonché nel Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea, ratificato dalla Legge 130/2008, che all'articolo 13, prevede che l'Unione e gli Stati membri "tengono pienamente conto delle esigenze in materia di benessere degli animali in quanto esseri senzienti".

Secondo le prime interpretazioni, occorre che il divieto di accesso e mantenimento degli animali domestici negli appartamenti fosse previsto nel regolamento condominiale votato all'unanimità dei condomini, in quanto andava ad incidere e limitare, facoltà comprese nel diritto di proprietà dei singoli, ovvero, in caso di regolamenti predisposti dall'originario unico proprietario, che fossero richiamati negli atti di acquisto, costituendosi con essi servitù reciproche.

In realtà, argomenta il giudice de quo, occorre considerare un'altra interpretazione della norma, poiché il divieto indicato nell'art. 1138 c.c. rappresenta l'espressione dei principi di ordine pubblico, dalla cui violazione consegue la nullità insanabile della statuizione ad esso contraria. In effetti, le disposizioni contenute nei commi precedenti dell'art. 1138 c.c. stabiliscono regole circa l'adozione obbligatoria del regolamento ed al quorum necessario per la sua approvazione, facendo riferimento al c.d. regolamento assembleare, tuttavia, nessuna indicazione in merito alla natura del regolamento è indicata nella norma, in cui si parla genericamente di "regolamento di condominio", e neppure nel comma contenente il divieto, in cui viene citato il "regolamento" senza altra specificazione. Dall'esame dell'art. 1138 c.c. e della norma contenente il divieto, non è possibile individuare a quale tipo di

regolamento si faccia riferimento, per cui appare riduttivo applicare tale divieto al solo regolamento di tipo c.d. assembleare, ma va estesa a tutti i regolamenti di condominio, anche se approvati all'unanimità.

Pertanto, il Tribunale adito ha concluso sostenendo che la norma in esame non è strettamente connessa alle sole ipotesi di regolamento assembleare, ma costituisce un principio generale, valido per qualsiasi regolamento, per cui ha accolto la domanda proposta, dichiarando nullo l'art. 7 del regolamento del condominio.