

Buona educazione e civiltà

Divieto di sfratto dei pet dai condomini ma con buona creanza

• Sabato 12 Aprile 2014



Maria Ausilia Boemi

Condomini più a misura di pet. E' da meno di un anno (dal 18 giugno del 2013, per la precisione) che, con la riforma del condominio, attesa da decenni, anche gli amici a quattro zampe (ma non solo) non possono più essere sfrattati perché il regolamento del condominio ne vieta la presenza. Infatti, il nuovo articolo 1138 del Codice civile recita testualmente che "le norme del regolamento (condominiale, ndr) non possono vietare di possedere o detenere animali domestici". E sotto questa denominazione non rientrano soltanto cani e gatti, ma pure canarini, pesci, criceti, conigli nani, furetti.

Fermo restando, quindi, il divieto di sfratto, continuano a rimanere in vigore le norme precedenti di civile convivenza con gli altri "condomini a due zampe". In particolare, l'ordinanza del ministero della Salute in vigore dal 23 marzo 2009 obbliga il padrone a pulire le aree di passaggio nel caso in cui il cane o il gatto dovesse sporcare; resta l'obbligo di usare il guinzaglio (di un metro e mezzo di lunghezza massima) per il cane e, nel caso in cui quest'ultimo appartenesse a una delle razze considerate a rischio dall'autorità giudiziaria, anche l'obbligo di museruola. Non può invece essere negato l'accesso degli animali alle zone comuni, come l'ascensore o le scale, seppure sempre nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e del decoro. Una delibera condominiale che contenesse disposizioni a discapito dell'animale (ad esempio il divieto di usare ascensore o scale) può essere annullata presentando un ricorso al giudice di pace entro 30 giorni dalla deliberazione o dalla data di ricevimento del verbale per gli assenti all'assemblea di condominio.

Resta ovviamente la responsabilità civile e penale dei proprietari in caso di danni o lesioni a persone o cose. In altre parole, i proprietari degli animali devono comportarsi in modo tale da non ledere o non nuocere la quiete e l'igiene degli altri abitanti del palazzo: ad esempio, l'art. 844 del Codice civile (violazione delle norme sulle immissioni intollerabili) specifica che l'animale può ancora essere allontanato dal palazzo nel caso in cui disturbi la tranquillità dei residenti o emani odori sgradevoli nelle parti comuni del condominio o impedisca l'attività o il riposo delle altre famiglie (in quest'ultimo caso entra in ballo l'art. 659 del Codice civile). Ovviamente, il disturbo deve essere dimostrato da una perizia o dal monitoraggio di personale abilitato (vigili, Asl o tecnici privati), continuato, supportato da testimoni disposti a comparire davanti a un giudice e deve causare problemi psico-fisici agli altri condomini.

D'altro canto, il codice penale vieta i maltrattamenti e la scarsa custodia degli amici a quattro zampe: nel caso in cui, ad esempio, il cane o il gatto fossero abbandonati per lungo tempo sul balcone o nelle abitazioni, si può ipotizzare il reato di omessa custodia, previsto dall'art. 672 del Codice penale. Viceversa, nessun condomino o cittadino che si senta disturbato dalla presenza dell'animale può maltrattarlo, perseguitarlo, ucciderlo.

Secondo l'Anammi (l'associazione degli amministratori), il 92% dei capi condomini si è trovato ad affrontare almeno una volta una disputa sugli animali: il 30% per i bisognini dei pet, il 27% per i rumori, il 23% per la presenza di Micio e Fido negli spazi comuni, il 20% per gli odori.