

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# ***I guaiti e gli ululati dei cani del vicino possono integrare un danno alla salute***

di **Ilaria Ottolina, Avvocato**



**Corte di Cassazione, terza sezione civile, ordinanza 27 luglio 2022, n. 23408**

**Condominio – danno cagionato da animali – responsabilità civile – sussiste.**

**Massima:** *“Nel caso in cui il riposo venga impedito da cupi ululati e continui e fastidiosi guaiti, specie nelle ore notturne, emessi dai cani dei vicini collocati sul terrazzo dell’abitazione e sul terreno comune del fabbricato, il proprietario degli animali è da ritenersi responsabile ex art. 2052 c.c.”*

### **CASO**

La sentenza in commento, benché di contenuto quasi esclusivamente processualistico, sancisce un principio giuridico in modo rigoroso, destinandolo a condizionare le abitudini dei condòmini che siano anche detentori di animali domestici, in particolare di cani.

Questa è, in buona sostanza, la vicenda: un condomino adiva il Tribunale di Nicosia prospettando di avere subito un danno alla salute (con tanto di perdita della capacità lavorativa specifica) a causa dei “... *cupi ululati, nonché continui e fastidiosi guaiti (specie nelle ore notturne) emessi dai cani che i vicini... avevano collocato e mantenuto... (sia sul terrazzo dell’abitazione, sia sul terreno comune)...*”.

Il condomino asseritamente danneggiato, evidentemente non soddisfatto dall’esito del giudizio di primo grado, promuoveva appello avanti la Corte di Appello di Caltanissetta, ove gli veniva riconosciuto il danno biologico lamentato.

Ricorreva dunque in Cassazione il proprietario dei cani, sulla scorta di cinque motivi, rispetto ai

quali resisteva il vicino con controricorso.

## SOLUZIONE

La Corte di Cassazione dichiarava inammissibile il ricorso, con conseguente conferma del principio sancito nei precedenti gradi di giudizio: **nel caso in cui il riposo venga impedito da cupi ululati e continui e fastidiosi guaiti, specie nelle ore notturne, emessi dai cani dei vicini collocati sul terrazzo dell'abitazione e sul terreno comune del fabbricato, il proprietario degli animali è da ritenersi responsabile ex [art. 2052 c.c.](#)**

## QUESTIONI GIURIDICHE

La sentenza in commento offre l'occasione per approfondire la tematica degli animali in condominio, situazione molto frequente e spesso origine di liti tra condòmini.

### 1) Animali in condominio: il punto sulla normativa e sulla giurisprudenza.

Com'è noto, la riforma del condominio (Legge n. 220/2012) ha introdotto l'**ultimo comma dell'art. 1138 c.c.**, a cui tenere "***Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici***".

Prima di allora, la giurisprudenza aveva elaborato il principio interpretativo secondo il quale eventuali limitazioni, finanche divieti, di detenere animali in condominio, in quanto incidenti anche sul diritto di proprietà esclusiva del singolo condomino, dovevano necessariamente essere assunte con **regolamento contrattuale**, approvato all'**unanimità dai condòmini**, non essendo sufficiente l'introduzione del divieto a mezzo del regolamento condominiale assembleare, approvato dalla maggioranza dei partecipanti<sup>[1]</sup>.

Di fatto, può dirsi che lo stesso Legislatore del 2012 abbia codificato una prassi che si era già affermata nelle aule giudiziarie, in quanto l'art. 1138, comma 5, c.c. viene interpretato, da parte della dottrina e della giurisprudenza maggioritarie, nel senso di ritenere che **la norma in questione non sia inderogabile** e che, di conseguenza, il divieto di detenere animali in condominio (limitando così il diritto del condomino anche nelle parti di proprietà esclusiva) possa essere introdotto con regolamento contrattuale, all'unanimità dei condòmini<sup>[2]</sup>.

Quale corollario di tale orientamento, certa giurisprudenza ha statuito nel senso di ritenere che il condominio, con regolamento contrattuale, possa legittimamente inibire l'uso delle **parti comuni** ai condòmini con cani al seguito: è il caso, per esempio, dell'utilizzo dell'ascensore<sup>[3]</sup>.

I sostenitori della derogabilità dell'art. 1138, comma 5, c.c. argomentano che lo stesso **art. 155, comma 2, disp. att. c.c.** conferma la posizione, disponendo che "Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrari alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'articolo 1138 del codice e nell'articolo 72 di queste disposizioni": in altri termini, se il Legislatore avesse voluto ritenere inderogabile la disposizione in parola, lo avrebbe

espressamente dichiarato[4].

## 2) La responsabilità civile del condomino-proprietario di animali.

Quanto fin qui detto non esclude che, pur nell'ambito di un condominio in cui sia concesso ai proprietari di detenere animali, si possano verificare degli "incidenti", con inevitabile ricaduta nella **responsabilità ex art. 2052 c.c.**: *"Il proprietario di un animale o chi se ne serve per il tempo in cui l'ha in uso, è responsabile dei danni cagionati dall'animale, sia che fosse sotto custodia, sia che fosse smarrito o fuggito, salvo che provi il caso fortuito"*.

Nel caso di specie accade, in effetti, che il proprietario dei cani non sia stato in grado di escludere la propria responsabilità, dal momento che gli animali venivano lasciati deliberatamente soli o comunque nella condizione di arrecare costantemente disturbo alla quiete condominiale, specialmente nelle ore notturne.

Non siamo in grado di apprezzare l'istruttoria svolta nel corso, in particolare, del primo giudizio; fatto sta che è stato provato un **danno biologico (alla salute)** in capo al condomino controricorrente in Cassazione, con conseguente **diritto al risarcimento del danno**[5].

Il danno biologico è infatti definito danno all'integrità psico-fisica della persona[6]: è verosimile pensare che il protrarsi della situazione lamentata dal controricorrente in Cassazione possa avere inciso sulla salute psico-fisica, specialmente in ragione dell'alterazione dell'equilibrio sonno-veglia.

Alla luce delle risultanze decisionali rese dalla Cassazione in commento, ci si chiede se non sarebbe opportuno rendere espressamente inderogabile l'art. 1138, comma 5, c.c. - a tutela del diritto di autodeterminazione del singolo proprietario - tenuto conto del fatto che l'ordinamento giuridico dispone di tutti i mezzi di tutela necessari per dirimere una controversia avente ad oggetto un illecito civile di questa natura.

[1] Cass. civ., sez. II, 15/02/2011, n. 3705: *"Il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti a essi individualmente in esclusiva. Le clausole del regolamento condominiale che impongono limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà incidono sui diritti dei condomini, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca; ne consegue che tali disposizioni hanno natura contrattuale, in quanto vanno approvate e possono essere modificate con il consenso unanime dei comproprietari, dovendo necessariamente rinvenirsi nella volontà dei singoli la fonte giustificatrice di atti dispositivi incidenti nella loro sfera giuridica: certamente, tali disposizioni esorbitano dalle attribuzioni dell'assemblea, alla quale è conferito il potere regolamentare di gestione della cosa comune, provvedendo a disciplinarne l'uso e il godimento"*; in senso analogo: Trib. Salerno, 22/03/2004; Trib. Piacenza, 10/04/2001; Cass. civ., sez. II, 04/12/1993, n. 12028.

[2] Si veda la giurisprudenza successiva alla riforma: Trib. Lecce, 15/09/2022, n. 2549: *“Il Condominio può proibire di tenere cani in casa con il consenso unanime di tutti i comproprietari. L'art. 1138 del codice civile si applica solo al regolamento condominiale approvato dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1137 c.c. Pertanto, è legittimo il divieto di tenere animali domestici in casa se previsto da un regolamento condominiale di natura contrattuale, cioè approvato o accettato da tutti i condomini”*.

[3] Trib. Monza, II sez., 28/03/2017: *“E' legittima la clausola del regolamento di condominio che impedisce ai condomini di utilizzare l'ascensore se accompagnati dai propri animali domestici. Ciò, in quanto l'art. 1138, comma 5, c.c., fissa soltanto un limite alla potestà regolamentare incidente sulla proprietà singola, senza recare alcuna disciplina sull'uso delle parti comuni, sicché tale disciplina ben può essere contenuta nel regolamento di condominio nel senso pure di escludere la facoltà di servirsi dell'ascensore trasportando con sé animali domestici”*.

[4] Sul punto si veda CUSANO R., *“Il nuovo condominio”*, Napoli, 2018, 143.

[5] La decisione in commento non è isolata: si veda anche Trib. Arezzo, 10/10/2017, n. 1126: *“La responsabilità per danno cagionato da animale di proprietà, ovvero in custodia, può derivare anche da un cane che non è aggressivo e che non ha morso alcuno, ma che si è limitato a correre libero, così provocando la perdita dell'equilibrio di una persona. Anche la corsa di un cane può essere ritenuta causalmente connessa alla caduta della vittima, e quindi il proprietario deve risarcire il danno biologico subito di conseguenza”*.

[6] Cass. civ., sez. III, 19/09/2022, n. 27380: *“Al danno biologico corrisponde una nozione unitaria, che tiene conto sia delle alterazioni nella fisiologia della persona riportate a seguito del sinistro sia delle conseguenze che queste alterazioni determinano nel compiere gli atti della vita quotidiana e, quindi, nell'ipotesi in cui il danneggiato abbia riportato una frattura o un trauma molto complesso, che comportano la perdita della capacità di stare in piedi e di camminare, devono essere valutate unitariamente e confluire nella quantificazione della percentuale di invalidità permanente, che si fonda su un apprezzamento medico degli esiti fisici permanenti e sulle conseguenti limitazioni nella vita della persona. In tale evenienza, per provvedere all'integrale risarcimento del danno non patrimoniale da lesione della salute, all'interno del quale si colloca il danno biologico senza esaurire le possibili conseguenze non patrimoniali di un evento dannoso, il danno morale soggettivo deve essere oggetto di autonoma valutazione e liquidazione, in quanto pregiudizio ontologicamente diverso dal danno biologico, consistente in uno stato d'animo di sofferenza interiore che non si identifica con le vicende dinamiche relazionali della vita del danneggiato ed è insuscettibile di accertamento medico-legale, non potendo la considerazione della sofferenza interiore patita dal danneggiato incidere unicamente sulla personalizzazione del risarcimento del danno biologico”*.

Seminari di specializzazione

# **SUPERBONUS 110% E LA GESTIONE DEI CONTENZIOSI**

Scopri di più >