

«Coabitazione» con animali domestici e rapporti condominiali.

di **Elisabetta Errigo***

*A Lizzie,
nel dolcissimo ricordo di quel breve tratto di vita insieme*

Abstract EN: The new sensibility towards the human-animal relationship creates various problems for the jurist. Among these, the keeping and care of animals in the context of the condominium of buildings takes on particular importance. In particular, the jurist is responsible here for identifying a criterion suitable for reconciling the interest of the individual (in the possession of the animal) with the right of other condominium owners to the health and healthiness of common areas. The appropriate composition of these interests seems to be capable of being entrusted, on the one hand, to the interpretation of Article 844 of the Civil Code oriented to protection of the existential interests expressed by the relationship with the domestic animal; on the other hand, to the review of merit, in the light of the axiological framework of the system, of the condominium clauses which impose destination constraints on the common areas of the building.

Abstract IT: La rinnovata sensibilità verso la relazione uomo-animale è foriera, per il giurista, di molteplici problemi. Tra questi, rilievo particolare assumono quelli relativi alla detenzione e gestione di animali nel contesto del condominio degli edifici. Segnatamente, il giurista è qui incaricato di individuare un criterio capace di conciliare l'interesse del singolo (al possesso dell'animale) con il diritto degli altri condomini alla salute e alla salubrità degli spazi comuni. La adeguata composizione di tali interessi sembra poter esser affidata, da un lato, all'interpretazione dell'art. 844 c.c. orientata alla tutela degli interessi esistenziali espressi dalla relazione con l'animale domestico; dall'altro, al sindacato di meritevolezza, alla luce del quadro assiologico del sistema, delle clausole condominiali che impongono vincoli di destinazione agli spazi comuni dell'edificio.

* Assegnista di ricerca in Diritto Privato, Università degli studi Magna Graecia di Catanzaro.

Sommario: 1. Premessa. – 2. La valorizzazione della relazione uomo-animale e gli aspetti problematici della detenzione in condominio. – 3. Critica alla presunzione di molestie e nocimento alla salute collettiva derivante dalla coabitazione con un numero «eccessivo» di animali tra interessi condominiali e criterio di ragionevolezza. – 4. I limiti al diritto di proprietà e il superamento della normale tollerabilità delle immissioni. Rilettura e conformazione dell'art. 844 c.c. alla tutela dell'animale. – 5. Vincoli di destinazione delle parti comuni dell'edificio nei regolamenti condominiali e principio di proporzionalità.

1. Premessa.

La tutela degli animali, ormai di portata costituzionale¹, è tematica di significativo interesse per il civilista giacché pretende - in diversi e tra loro eterogenei ambiti quali, a titolo esemplificativo, quello proprietario, contrattuale, aquiliano² - la ricerca di strumenti capaci di comporre adeguatamente i contrapposti interessi che nelle singole vicende assumono rilievo.

* Assegnista di ricerca in Diritto Privato, Università di Catanzaro.

¹ La legge costituzionale n. 1 dell'11 febbraio 2022 ha sancito l'impegno della Repubblica di salvaguardare gli animali oltreché l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi (art. 9 comma 3). V. M. CECCHETTI, *La revisione degli articoli 9 e 41 della Costituzione e il valore costituzionale dell'ambiente: tra rischi scongiurati, qualche virtuosità (anche) innovativa e molte lacune*, in *Forum di Quaderni Costituzionali*, 2021, 3; G. SANTINI, *Costituzione e ambiente: la riforma degli artt. 9 e 41 Cost.*, in *Forum di Quaderni Costituzionali*, 2021, n. 2, 460 ss.; G. ALPA, *Note sulla riforma della costituzione per la tutela dell'ambiente e degli animali*, in *Contr. e impr.*, 2022, 361 ss.; D. AMIRANTE, *Costituzionalismo ambientale. Atlante giuridico per l'Antropocene*, Bologna, 2022; F. FRACCHIA, *L'ambiente nell'art. 9 della Costituzione: un approccio in "negativo"*, in *Dir. econ.*, 1, 2022, 15 ss.

² La detenzione di animali è questione oggetto di numerose controversie in tema di responsabilità civile per danni cagionati dall'animale; compravendita di animali domestici; separazione e divorzio tra coniugi e conseguenziale collocamento dell'animale di affezione e spese per il suo mantenimento. V., in particolare, Trib. Milano, 24 febbraio 2015, in *Foro it.*, 2016, 7-8, I, c. 2616 ss.; Trib. Roma, 15 marzo 2015, in *Fam. e dir.*, 5, 2017, 460 ss., con nota di M. PITTALIS, *Cessazione della convivenza more uxorio e affidamento condiviso dell'animale familiare*; Trib. Como, 3 febbraio 2016, in *Dir. fam. e pers.*, 3, 2016, 820 ss.; Trib. Sciacca, 19 febbraio 2019, in *Nuova giur. civ. comm.*, 4, 2019, 780 ss., con nota di G. PALMIERI, *Animali da compagnia e separazione dei coniugi*. In materia di vendita di animali di affezione cfr. Cass., 25 febbraio 2018, n. 22728, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2, 2019, 268 ss.; Cass., 6 dicembre 2022, n. 35844, in *Foro it.*, 2, 2023, 463 ss., con nota di M. FACCIOLO, *La tutela consumeristica dell'acquirente di un animale d'affezione*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2, 2023, 232 ss. Non mancano pronunce rese da parte della giurisprudenza comunitaria: v., da ultimo C. Giust. Ue, 16 ottobre 2025, causa C-218/24, *Felicitima c. Iberia*, reperibile su *giuricivile.it*. In generale e riservando al prosieguo ulteriori riferimenti bibliografici, merita attenzione il processo evolutivo della giurisprudenza sempre più vicina alle nuove sensibilità della coscienza sociale, valorizzate dalla riforma costituzionale. Per una recente rassegna delle questioni civilistiche relativa alla tutela degli animali v. C. SARTORIS, *Il regime giuridico degli animali di affezione. Il problema dell'interesse tutelato*, in questa *Rivista*, 2024, 95.

Tra questi, il possesso e la gestione dell'animale nell'ambiente domestico sollevano, innanzitutto, un problema di compatibilità tra il diritto alla salute e alla salubrità ambientale della collettività e il diritto di coabitazione con l'animale: questione che assume significative peculiarità se il contesto è quello condominiale³.

Il tema chiama in causa, in prima battuta, gli architravi dello statuto della proprietà, dal momento che lambisce il rapporto tra contenuto e limiti del diritto⁴; sicché i problemi in astratto prefigurabili sembrerebbero destinati ad

³ L'istituto, del resto, è tradizionalmente oggetto di una considerevole attenzione da parte della giurisprudenza, in ragione sia della significativa mole di controversie giudiziarie pendenti e aventi ad oggetto i rapporti di vicinato (su cui v. *infra* per riferimenti bibliografici) sia per le questioni pratiche di respiro però dogmatico che la novella n. 220 del 2012 ha posto e che hanno persino richiesto l'intervento della Corte di Giustizia. Il riferimento corre, in particolare, alla dibattuta questione sulla natura giuridica del condominio, nel solco della tradizione divisa tra chi ne ha attribuito una soggettività posta a fondamento di una considerazione unitaria del gruppo dei condomini e confermata da talune previsioni della riforma in tema di conto corrente intestato al condominio (art. 1129, comma 7 c.c.), gestione del patrimonio del condominio (comma 11), codice fiscale del condominio (art. 2659, comma 1, n.1 c.c.) (F. RUSCELLO, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, 385 ss.), e chi ne ha escluso l'autonomizzazione rispetto al complesso dei singoli condomini (G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, I, 2013, 794 e C. SFORZA FOGLIANI, *Una riforma con luci e ombre*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, 427). Segnatamente, per la tesi che attribuisce al condominio soggettività giuridica cfr., *ex multis*, G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici, Artt. 1100-1139*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna - Roma, 1982, 405 ss.; C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in *Id.*, *Il condominio*, Torino, 2007, 17 ss. Per le critiche formulate all'opinione che riconosce soggettività giuridica al condominio, v., perlomeno, R. CORONA, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Milano, 1973, 196 ss.; R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, spec. 12 ss.; *Id.*, *L'amministratore*, in *Tratt. dir. reali*, dir. da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, 358 ss., spec. 367 ss.; V. COLONNA, *Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore*, in *Comm. cod. civ.*, diretto da E. Gabrielli, *Artt. 1100-1172*, Torino, 2013, 324 ss. Per un quadro generale dello stato della dottrina sul tema v. R. CATERINA, *Il condominio: problemi e modelli nelle esperienze giuridiche europee*, in *Arch. loc. cond.*, 2007, 449 ss.; *Id.*, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. it.*, 2022, 244 ss.; R. TRIOLA, *Il problema della personalità giuridica del condominio*, in *Vita not.*, 2018, 1039 ss.; A.C. CIATTI, *La comunità dei condòmini quale soggetto di diritto. Spunti critici*, in *Annali Sisdic*, 2023, 179 ss.; V. NASINI, *A 10 anni dall'entrata in vigore della riforma del condominio. Questioni risolte e problemi ancora aperti*, in *Arch. loc. cond.*, 2023, 520 ss. È stato proprio grazie all'apporto della giurisprudenza che si è aperta la strada alla qualificazione di "ente di gestione", volto a garantire il buon funzionamento dei beni comuni. In dottrina M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, 271 ss.; U. NATOLI, *La proprietà (appunti delle lezioni)*, Milano, 1980, 269. Per la giurisprudenza Cass. 24 luglio 2012, n. 12911, in *Mass. Giust. civ.*, 2012, 95; Cass., 09 novembre 2017, n. 26557, in *DeJure* e soprattutto Cass. Sez. un., 24 settembre 2014, n. 19663 in *Resp. civ. prev.*, 2014, 2056 in tema di attribuzione al condominio della qualifica di consumatore in ragione del fatto che l'amministratore agisce in qualità di mandatario con rappresentanza dei vari condomini. Nel medesimo senso, da ultimo, Corte Giust. Ue, 2 aprile 2020, causa C-329/19, in *eur-lex.europa.eu*.

⁴ In argomento v., perlomeno, P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, Napoli, 1971, 69 ss.; M. FRAGOLA, *Limitazioni e contenuto minimo della proprietà nel sistema*

essere risolti tramite il richiamo agli artt. 832 e ss. c.c. In virtù di quanto previsto dalle norme richiamate, il possesso dell'animale parrebbe dover esprimere una modalità attuativa del godimento pieno ed esclusivo dell'abitazione, il cui esercizio sarebbe in concreto vincolato al rispetto del canone di intollerabilità⁵ dettato dall'art. 844 c.c.

Senonché, una diffusa prassi condominiale ha, per lungo tempo, negato (o perlomeno limitato) - tramite la riconduzione alle servitù reciproche⁶ - il diritto del condomino di possedere un animale, per ragioni evidentemente connesse alla salvaguardia delle quiete condominiale, dell'igiene, della salute pubblica⁷.

italo-europeo, Napoli, 2002. Sugli obblighi a contenuto sia negativo che positivo che fanno parte della situazione proprietaria C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, in *Cod. civ. comm.* Schlesinger, Milano, 1994; R. SACCO, *La proprietà*, Torino, 1968.

⁵ Quale limite imposto dalla funzione sociale: Cass., 15 marzo 1993, n. 3090, in *Arch. loc.*, 1993, 495. Per la determinazione del criterio della normale tollerabilità, alla luce sia della situazione concreta che della sensibilità dell'uomo medio v. Cass., 25 agosto 2005, n. 17281, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 101; Cass., 20 ottobre 2015, n. 21172, in *Mass. Giur. it.*, 2015; Cass. 11 novembre 2006, n. 8420 in G. PERLINGIERI e G. CARAPEZZA FIGLIA, *L'«interpretazione secondo Costituzione» nella giurisprudenza. Crestomazia di decisioni giuridiche*, II, Napoli, 2021, con commento di G. CARAPEZZA FIGLIA, *Immissioni e tutela della salute*, 59. In dottrina A. PROCIDA MIRABELLI, *Immissioni e «rapporto proprietario»*, Napoli, 1984, 1 ss.; R.F. IANNONE, *Pregiudizi di natura esistenziale da immissioni moleste nelle ipotesi di fumo passivo: una lettura costituzionalmente orientata all'indomani delle Sezioni unite*, in *Rass. dir. civ.*, 2010, 932; A. COCCO, *Il danno esistenziale da immissioni «abitative»*. Nota a Cass. Sez. un., 1° febbraio 2017, n. 2611, in *Rass. dir. civ.*, 4, 2018, 1395.

⁶ Alle servitù reciproche sono generalmente ricondotte le clausole contenute nei regolamenti condominiali che vietano di adibire l'immobile a determinate destinazioni, come quella di casa vacanza, giacché si tratta di clausole volte ad incidere sui diritti soggettivi dei singoli condomini, con la reciproca limitazione di poteri e facoltà sulle proprietà esclusive. Cfr. Cass., 15 aprile 1999, n. 3749, in *Giust. civ. mass.*, 1999, 2177; Cass., 25 ottobre 2001, n. 13164, in *Arch. loc.*, 2002, 292; Cass., 15 febbraio 2011, n. 3705, in *Resp. civ. prev.*, 7-8, 2011, 1646. E da ultimo Cass., 4 febbraio 2025, n. 2770, in *DeJure*. Sulla configurazione delle servitù reciproche, le quali postulano l'esistenza di due o più servitù distinte, v. L. BIGLIAZZI GERI, U. BRECCIA, F. BUSNELLI, U. NATOLI, *Diritto civile, II, Diritti reali*, Torino, 1988, 258. La questione lambisce la distinzione tra limiti al diritto di proprietà e servitù, sulla quale P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, t. II, Napoli 2006, 901, ove si precisa che i limiti, avendo la loro fonte nella legge o nell'autonomia negoziale, si sostanziano in strumenti pubblici o privati per circoscrivere il diritto determinandone il contenuto; là dove le servitù sono intese quale autonomo rapporto che ricollega il peso di una situazione al vantaggio di un'altra situazione. Così intese, le servitù possono essere utilizzate anche per limitare situazioni personali di godimento: ID, *Introduzione*, cit., 195 e ss.

⁷ Cass., 13 settembre 1991, n. 9591, in *Giur. it.*, I, 1, 1992, 1530: nel caso di specie l'assemblea del condominio aveva deliberato di allontanare i cani dallo stabile la cui presenza nei locali comuni e non comuni del condominio costituiva «serio nocumento sia igienico che di molestia» e perché la presenza di detti animali era espressamente vietata dal regolamento di condominio.

La rinnovata sensibilità socio-culturale riguardo la relazione uomo-animale⁸, quale espressione di un affetto capace di attuare una funzione socialmente meritevole, soprattutto nel caso di esseri umani fragili⁹, ha però inciso in modo significativo sulla disciplina della materia al punto da legittimare la previsione del rinnovato art. 1138, comma 5 c.c.

Com'è noto, la norma preclude l'inserimento, nel regolamento condominiale, di clausole volte ad impedire la detenzione di animali domestici, sì da apparentemente risolvere *in nuce* ogni problema¹⁰.

⁸ Numerosi i contributi di natura giuridica e filosofica sul tema. Senza pretese di esclusività, v. *ex multis*: M. TALLACCHINI, *Questione animale: una via riformista*, in *Vita e pensiero*, 1993, 265 ss.; V. POCAR, *Gli animali non umani. Per una sociologia dei diritti*, Bari, 1998; P. CAVALIERI, *La questione animale. Per una teoria allargata dei diritti umani*, Torino, 1999; F. TAVANO, *I diritti degli animali*, Milano, 2003; D. NAZZARO, *L'animale "essere senziente" quale oggetto di tutela*, in *Nuovo dir.*, 2004, 117 ss.; F. RESCIGNO, *I diritti degli animali. Da res a soggetti*, Torino, 2005; E. SIRSI, *Il benessere degli animali nel Trattato di Lisbona*, in *Riv. dir. agr.*, 2, 2011, 220 ss.; C.M. MAZZONI, *La questione dei diritti degli animali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2011, 5050 ss.; L. LOMBARDI VALLAURI, *La questione animale come questione filosofico-giuridica*, in *Riv. filos. dir.*, 2, 2014, 521 ss.; D. CERINI, *Il diritto e gli animali: note gius-privatistiche*, Torino, 2012; M.V. FERRONI, *La protezione degli animali nell'ambiente*, in P. DELL'ANNO-E. PICOZZA (dir. da), *Trattato di diritto dell'ambiente*, III, Padova, 2015, 447 ss.; M. LOTTINI, *La tutela degli animali d'affezione tra diritto italiano ed europeo*, in *Riv. dir. amb.*, 2017, 113 ss.; G. PELEGATTI, *Dignità degli animali. Prospettive bioetiche e giuridiche*, in *Dir. fondamentali*, 1, 2017, 1 ss.). Nel tempo, si è via via affiancata l'esistenza di un indirizzo della giurisprudenza il quale, superando un noto *obiter dictum* (Cass., Sez. un., 11 novembre 2008, n. 26972, sulla quale v. *infra*) che aveva assimilato gli animali alle cose, mostra maggiore sensibilità nel riconoscere la rilevanza della relazione in giudizi in tema di risarcibilità del danno non patrimoniale per la perdita del c.d. animale d'affezione. V., da ultimo, Trib. Brescia, 28 marzo 2025, n. 1256, in *doctrine.it.* e Trib. Prato, 25 gennaio 2025, n. 51, in *Danno e resp.*, 3, 2025, 353 ss., con nota di P. DONADONI, *Il risarcimento per l'uccisione del cane familiare: confermato il valore etico-giuridico della relazione interspecifica*. Per ulteriori contributi si rinvia a ID., *Il cammino del "danno interspecifico" in Italia. Ricostruzione cronologica della giurisprudenza*, in D. BUZZELLI, *Animali e diritto: i modi e le forme di tutela*, Pisa, 2023, 177 ss.; E. SERANI, *Il risarcimento del danno da perdita dell'animale di affezione a 10 anni dalle SS.UU. 2008: il lungo cammino di un danno controverso*, in *Danno e resp.*, 2, 2019, 208 ss. Di recente, persino talune politiche imprenditoriali mostrano particolare sensibilità alla relazione uomo-animale: tra queste v'è quella dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) che ha approvato un aggiornamento della disciplina sul trasporto aereo di animali domestici, introducendo la possibilità di estendere il «diritto di viaggio» in cabina anche a cani e gatti di taglia media e grande. Su questo tema, e in particolare, sui limiti risarcitori del vettore aereo in caso di perdita dell'animale v., però, C. Giust. Ue, 16 ottobre 2025, cit.

⁹ Talvolta la tutela dell'animale è posta quale conseguenza indiretta della tutela della stessa integrità fisica e della personalità, là dove l'estensione del corpo e dei suoi diritti oltre i confini della sua unità ha indotto a riconoscere, quale pregiudizio alla persona, il ferimento del cane di un cieco: S. RODOTÀ, *La vita e le regole. Tra diritto e non diritto*, Milano, 2006, 80.

¹⁰ La disposizione, oggetto di modifica ad opera della l. 220 del 2012, parrebbe recepire l'orientamento pretorio consolidato per cui è vietato per i regolamenti condominiali approvati a maggioranza imporre limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni di fabbricato in esclusiva: R. TRIOLA, *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, 476; ID., *La riforma del condominio tra novità ed occasioni mancate*, Milano, 2014, 92. In

Tuttavia, recenti prassi ermeneutiche propongono una interpretazione restrittiva della norma, la quale si traduce, talvolta, nell'affermazione di canoni esegetici di portata esclusivamente – per così dire – quantitativa.

In concreto, il diritto a “coabitare” con animali si pretende vincolato al rispetto di un numero massimo di animali da compagnia¹¹, secondo conclusioni le quali danno la stura a talune riflessioni critiche sollecitate, in particolare, dalla portata assiologica del diritto costituzionalmente garantito.

2. La valorizzazione della relazione uomo-animale e gli aspetti problematici della detenzione in condominio.

L'art. 1138, comma 5 c.c. ha suscitato talune incertezze in merito, innanzitutto¹², alle modalità di esercizio del diritto a possedere un animale che essa stessa ha affermato.

Le perplessità sono riconducibili a plurimi aspetti della detenzione di un animale in condominio, connessi, in particolare, all'applicazione retroattiva della disposizione codicistica rispetto a regolamenti già vigenti; alla definizione di animale domestico; e, per quel che maggiormente interessa, alla gestione degli animali in abitazione e nelle parti comuni dell'edificio.

L'interpretazione costituzionalmente orientata¹³ della previsione codicistica ha valorizzato il rapporto uomo-animale, anche alla luce del formante comunitario¹⁴ e, per tale via, ha delineato i contorni di un vero e

tema di regolamenti condominiali v. note *infra*. In generale, sulla portata della riforma condominiale l. n. 220 del 2012 v. M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, I, 2013, 638 ss.; R. CORONA, *I lineamenti generali della riforma e alcune importanti novità*, in M. BASILE, *Riforma del condominio*, 2013, in *Tratt. dir. reali* Gambaro e Morello, Milano, 2013, 1 ss.; G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, I, 2013, 789 ss.; M. CAVALLARO, *Prime considerazioni sulla riforma della disciplina condominiale*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2013, 933 ss.; R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, in *Rass. dir. civ.*, 4, 2015, 1111 – 1142.

¹¹ Il riferimento corre, in particolare, a Cass., 20 gennaio 2023, n. 1823, in *DeJure*. Ma precedenti analoghi si rinvencono in Trib. Salerno, 22 marzo 2004, in *Giur. merito*, 2004, 2463; Trib. Napoli, 25 ottobre 1990, in *Arch. Loc.*, 1990, 737; Trib. Napoli, 8 marzo 1994, *ivi*, 1994, 337; Trib. Piacenza, 10 aprile 1990, n. 231 e Pret. Torino, 7 novembre 1989, *ivi*, 1990, 287.

¹² Molteplici sono stati i profili critici che la dottrina ha mosso al legislatore della riforma. Tra questi taluni Autori hanno messo in luce la disorganicità degli interventi normativi e il rischio di implementare la già cospicua mole di controversie giudiziarie: V. CARBONE, *Luci e ombre sulla nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Corr. giur.*, 2013, 167 ss.; C. SFORZA FOGLIANI, *Una riforma con luci e ombre*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, 427 ss.; G. BELLI, *Riflessioni sulla (non) riforma del condominio negli edifici (alla luce della recente legge n. 220 del 2012)*, in *Studium iuris*, 2013, 397 ss.

¹³ Ampiamente P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, t. II, Napoli, 2020, 278 ss.

¹⁴ A livello sovranazionale, risale al 1987 la Convenzione europea per la protezione degli animali firmata a Strasburgo e ratificata dall'Italia con la l. n. 201/2010, ove viene sancito per

proprio diritto alla coabitazione con animali domestici quale aspetto della personalità¹⁵ riconducibile all'art. 2 Cost.: sì da giustificare una applicazione retroattiva della disposizione di cui all'art. 1138, comma 5 a regolamenti già vigenti, rispetto ai quali l'efficacia della disposizione caduca le clausole che vieta(va)no o limita(va)no la detenzione degli animali domestici¹⁶.

Il medesimo approccio assiologico ha contribuito in modo significativo anche al problema della definizione di animale domestico.

Tale nozione è il risultato della novella del 2012 la quale ha sostituito l'espressione «animale da compagnia» con quella, certamente più estesa, di «animale domestico»¹⁷ rendendo, però, incerta la riconduzione di talune

ogni persona che tenga un animale da compagnia il dovere di occuparsene, di fornirgli cura e attenzione, tenendo conto dei suoi bisogni. L'attuale dettato dell'art. 13 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea statuisce che «nella formulazione e nell'attuazione delle politiche dell'Unione nei settori dell'agricoltura, della pesca, dei trasporti, del mercato interno, della ricerca e sviluppo tecnologico e dello spazio, l'Unione e gli Stati membri tengono pienamente conto delle esigenze in materia di benessere degli animali in quanto esseri senzienti». In questa linea, significative le prese di posizione di taluni legislatori europei, per una rassegna si rinvia a C. SARTORIS, *Il regime giuridico degli animali di affezione*, cit., *passim*.

¹⁵ Parrebbe ormai innegabile che la relazione con gli animali d'affezione sia una delle modalità espressive della personalità individuale in cui il soggetto esplica il suo progetto di vita tramite l'integrazione dell'animale all'interno del nucleo familiare. In dottrina P. DONADONI, *Il risarcimento per l'uccisione del cane familiare*, cit., 364. Significativo sul punto quanto affermato da Trib. Prato, 25 gennaio 2025, cit., il quale, proprio con riferimento alla vicenda della morte di un cane familiare provocata dal fatto illecito di un terzo, e riallacciandosi al *decisum* di altre precedenti pronunce di merito, ha individuato la posizione soggettiva lesa nell'interesse della persona «alla conservazione della propria sfera relazionale-affettiva, costituzionalmente tutelata attraverso l'art. 2 Cost., in quanto il rapporto tra padrone e animali d'affezione costituisce occasione di completamento e sviluppo della personalità individuale». Del resto, la profonda incidenza del valore della persona in ogni aspetto della realtà sociale e giuridica è già da tempo rilevata dalla dottrina. Per tutti P. PERLINGIERI, *La personalità umana nell'ordinamento giuridico*, Napoli, 1972.

¹⁶ Tale esito parrebbe poter essere perseguito in alternativa aderendo alla soluzione pretoria, altrove individuata, per cui la nullità di intese antitrust decorrerebbe dal momento in cui, in costanza della norma che la stabilisce, il comportamento vietato inizia a realizzarsi (Cass., 1° febbraio 1999, n. 827, in *Giur. it.*, 2000, 939) o tramite il rinvio allo *ius superveniens* che priva il rapporto della capacità di produrre ulteriori effetti (Cass., 5 aprile 2001, n. 5052, in *Dir. banca e marc. fin.*, 2002, 97). Analoga soluzione sembra riproponibile, altresì, nei rapporti locatizi ove sarebbe immeritevole di tutela la clausola che vietasse la detenzione di un animale domestico all'inquilino. In argomento M. SALA, *Sul diritto di coabitazione con l'animale domestico*, in *Immobili e proprietà*, 3, 2013, 211 e *ivi* per ulteriori riferimenti bibliografici.

¹⁷ Per animale domestico o "di affezione" si intende, secondo la definizione offerta dalla Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia (art. 1), «ogni animale tenuto, o destinato ad essere tenuto dall'uomo, in particolare presso il suo alloggio domestico, per suo diletto e compagnia». Per un primo commento v. V. CUFFARO, *L'eccezione e la regola: la comma 5 dell'art. 1138 c.c.*, in *Giur. it.*, 2013, 89.

specie animali – per così dire “non comuni” - nell’alveo di quest’ultima categoria¹⁸.

Il problema intercetta l’annosa questione relativa allo statuto giuridico degli animali¹⁹. Senza voler indugiare sulla questione – che allontanerebbe oltremodo dal tema di ricerca – si consideri che le numerose disposizioni normative espressione dell’esigenza di valorizzare la specificità degli animali e in specie di quelli di affezione²⁰, e il loro ruolo nella vita quotidiana dell’essere umano per lo sviluppo della sua personalità, ha indotto a rifuggire dalla qualificazione dell’animale alla stregua di una *res* secondo logiche utilitaristiche²¹, per prediligere un approccio più vicino a logiche affettive.

¹⁸ Ciò in quanto la definizione “da compagnia”, come desunta dal DPCM del 2003, riguarda gli animali non impiegati nella produzione e nella macellazione a fini alimentari, ma solo quelli detenuti dall’uomo per affezione e senza finalità produttive, compresi gli animali utili come i cani per i disabili, impiegati nelle pet therapy e da riabilitazione. L’accezione “domestica” estende la nozione ad altri animali quali conigli, canarini e criceti. Tale estensione ha comportato, però, notevoli problemi con riferimento a talune specie non propriamente inquadrabili tra quelli conchiusi dalla norma, quali serpenti e iguane, e per questo oggetto di singolari vicende quali quella che ha coinvolto dapprima una amministrazione comunale, inizialmente restia a concedere autorizzazione, in favore di un anziano, alla detenzione di un gallo padovano, tipicamente rumoroso e imbrattatore, poi, invece ammessa dal giudice, nel rispetto della quiete degli altri condomini (Trib. Varese, sez. I., 7 dicembre 2011).

¹⁹ Sebbene il codice civile non contempli una definizione di animale, talune disposizioni parrebbero adottare un paradigma proprietario: cfr. agli artt. 820 e 821 c.c. con riferimento ai frutti della cosa; l’art. 923, comma 2, c.c. sugli animali oggetto di caccia e pesca che si acquistano per occupazione; l’art. 925 c.c. relativo agli animali mansuefatti presenti sul fondo altrui che appartengono a chi se ne è impossessato; l’art. 1496 c.c. dedicato alla vendita di animali che rinvia alle leggi speciali o agli usi locali per regolamentare la garanzia per vizi. Si da confermare una logica utilitaristica la quale, però, mal si attaglia alla rinnovata sensibilità del rapporto uomo-animale. Cfr. Cass. pen., 5 febbraio 2013, n. 18749, in *Cass. pen.*, 3, 2014, 940 e Cass. pen., 20 ottobre 2016, n. 54531, in *Fam. e dir.*, 4, 2017, 378 ss.

²⁰ Gli animali di affezione parrebbero, invero, attrarre un differente regime giuridico. A conferma si considerino talune disposizioni extracodicistiche, tra le quali si annoverano la l. n. 281/1991 che vieta di usare i cani randagi come cavie, così come la loro soppressione; il codice della strada, come modificato nel 2012, che sanziona l’omissione di soccorso agli animali feriti a seguito di incidente stradale; l’art. 514 c.p.c., nel testo modificato nel 2015, che esclude la pignorabilità degli «*animali di affezione o da compagnia tenuti presso la casa del debitore nonché degli «animali impiegati ai fini terapeutici o di assistenza del debitore, del coniuge, del convivente o dei figli»* (comma 6 *ter*), in ragione del rapporto non strettamente economico, ma esistenziale con il debitore o i membri della sua famiglia, sì da tributare prevalenza al rapporto affettivo del debitore con l’animale rispetto alla pretesa patrimoniale del creditore; il Titolo IX *bis* c.p., introdotto nel 2004 e rubricato “*Dei delitti contro il sentimento per l’animale*” ove sono tipizzate una serie di fattispecie incriminatrici riguardanti comportamenti lesivi commessi contro gli animali.

²¹ Il valore intrinsecamente economico dell’animale e, quindi, la relazione di strumentalità con l’essere umano – complice una economia agricola, ove l’animale costituiva fonte di reddito e strumento funzionale allo svolgimento delle attività lavorative – ha rappresentato le premesse per considerare l’animale una *res* al servizio dell’uomo. È, infatti, di derivazione romanistica il paradigma proprietario per cui l’uomo può disporre dell’animale al pari di altra cosa mobile

In tal guisa, l'evoluzione della percezione sociale e giuridica della rilevanza dell'animale, quale essere senziente meritevole di tutela anche in relazione a rapporti di natura non economica con l'essere umano, tributa al medesimo uno statuto normativo²² che pone l'accento sul dovere dell'uomo alla cura, al rispetto, all'assistenza e alla custodia verso l'animale²³.

inanimata di cui è titolare (Gaio, *Institutiones*, 2. 14a: “*mancipi sunt velut fundus in italico solo, item servi et ea animalia quae collo dorsove domantur, velut boves equi muli asini*”) e, da qui, la tradizionale dicotomia *res/persona* che ha a lungo condizionato la materia. In argomento M.V. BACIGALUPO, *Il problema degli animali nel pensiero antico*, Torino, 1965; S. ROCCA, voce *Animali*, in *Enciclopedia Virgiliana*, I, Roma, 1984, 173 ss.; Id., *Uomini e animali in Cicerone*, Genova, 1998; V. POCAR, *Lo status giuridico degli animali nel diritto romano*, in *Riv. dir. rom.*, 2003, III, 1 ss.; P.P. ONIDA, *Studi sulla condizione degli animali non umani nel sistema giuridico romano*, Torino, 2012. Tale paradigma è pervenuto nell'attuale codificazione anche tramite il riferimento all'art. 417 c.c. del 1865 che nella categoria delle “*cose mobili per natura*”, in contrapposizione ai beni immobili per determinazione di legge, menzionava proprio gli animali.

²² Il tentativo di individuare uno statuto normativo più in linea con il quadro assiologico del sistema ha indotto taluni a ipotizzare una soggettività di diritto per gli animali; così L. LOMBARDI VALLAURI, *Testimonianze, tendenze, tensioni del diritto animale vigente*, in S. CASTIGLIONE-L. LOMBARDI VALLAURI, *La questione animale*, Milano, 2012, 249 ss., secondo il quale la soggettività dell'animale sarebbe desumibile dalla sua capacità, quale essere senziente, «di soffrire, godere, apprendere, provare affetti, emozioni, sviluppare capacità»; P. ZATTI, *La compagnia dell'animale*, in P. CENDON, *Il diritto delle relazioni affettive*, Padova, 2005, 2021 ss.; F. RESCIGNO, *I diritti degli animali. Da res a soggetti*, cit., 159-160: «è necessario riconoscere che gli animali non possono più essere considerati come “cose mobili” a disposizione degli esseri umani, bensì quali soggetti di diritto, titolari di specifiche posizioni giuridiche che, pur non potendo qualificarsi come diritti assoluti, modificano sostanzialmente l'atteggiamento degli ordinamenti giuridici che dovranno occuparsi di bilanciare gli interessi animali con quelli umani eventualmente confliggenti»; F. MANTOVANI, *L'“umanità” dell'animale verso l'uomo e la “disumanità” dell'uomo verso l'animale*, in *Scritti per Luigi Lombardi Vallauri*, Padova, 2016, 888 ss.; G. MARTINI, *La configurabilità della soggettività animale: un possibile esito del processo di giuridificazione dell'interesse alla loro proiezione*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2017, 35 ss. In generale, per una ricostruzione del concetto di soggettività giuridica, nella sterminata letteratura, v. perlomeno, A. FALZEA, *Il soggetto nel sistema dei fenomeni giuridici*, Milano, 1939; R. ORESTANO, *Diritti soggettivi e diritti senza soggetto. Linee guida di una vicenda concettuale*, in *Jus-Rivista di Scienze giuridiche*, 1960, II, 149 ss.; V. FROSINI, *Il soggetto di diritto come situazione giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, I, 1969, 227 ss.; Id., voce *Soggetto di diritto*, in *Noviss. dig. it.*, XVII, Torino, 1970, 813 ss.; P. PERLINGIERI, *La personalità umana*, cit., *passim*; F. ALCARO, *Riflessioni critiche intorno alla soggettività giuridica*, Milano, 1976; N. LIPARI, *Spunti problematici in tema di soggettività giuridica*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1988, 641 ss.; S. AMATO, *Il soggetto e il soggetto di diritto*, Torino, 1990; B. CARBONI, *Status e soggettività giuridica*, Milano, 1998; G. OPPO, *Declino del soggetto e ascesa della persona*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, 830 ss.; S. RODOTÀ, *Dal soggetto alla persona*, Napoli, 2007.

²³ La critica alla teoria della soggettività postula, infatti, che «gli animali non sono autori di pretese e tanto meno di rivendicazione di diritti (i cosiddetti “diritti degli animali” sono quelli che l'uomo conferisce loro)» sulla quale S. COTTA, *Soggetto di diritto*, in *Enc. dir.*, XLII, Milano, 1990, 1215 ss.; C.M. MAZZONI, *La questione dei diritti degli animali*, in S. CASTIGLIONE, L. LOMBARDI VALLAURI, *La questione animale*, cit., 291 ss.; E. BATTELLI, *La relazione tra persona e animale, tra valore economico e interessi non patrimoniali, nel prisma del diritto civile: verso un nuovo paradigma*, in *Cultura e diritti*, 1-2, 2018, 44 ss.

L'interesse umano coinvolto nella relazione consente, per tale via, di differenziare lo statuto giuridico dell'animale a seconda che venga in considerazione per il suo valore economico, come nel caso degli animali da allevamento o da reddito, oppure per il suo valore affettivo²⁴, come nel caso degli animali domestici²⁵.

Sì che, la specie animale non parrebbe ostativa alla tutela anche di animali domestici non comuni, purché il proprietario ne abbia cura, assistenza e custodia costituendo esso non soltanto una manifestazione dell'esercizio del diritto di proprietà quanto soprattutto dell'affermazione della propria identità.

Il che è, all'evidenza, ripetibile là dove vengano in rilievo interessi condominiali²⁶.

3. Critica alla presunzione di molestie e nocumento alla salute collettiva derivante dalla coabitazione con un numero «eccessivo» di animali tra interessi condominiali e criterio di ragionevolezza.

Le soluzioni usualmente praticate e gli argomenti impiegati relativi ai profili personalistici e proprietari scaturenti dalla relazione uomo-animale trovano conferma nella (e si prestano a risolvere anche i problemi della) gestione degli

²⁴ Parrebbe seguire la differenziazione indicata nel testo la recente pronuncia della Corte di Giustizia la quale, chiamata a pronunciarsi in tema di risarcimento del danno per la perdita di un animale inteso alla stregua di "bagaglio" dalla Convenzione di Montreal del 1999 sul traffico aereo, sottolinea la necessità, per il proprietario, di dichiarare l'interesse qualificato connesso alla detenzione dell'animale all'atto della consegna, al fine di ottenere un risarcimento commisurato al valore affettivo e, dunque, superiore alla franchigia comunemente applicata dalla compagnia: C. Giust. Ue, 16 ottobre 2025, cit. E tuttavia, il ragionamento della Corte non appare del tutto persuasivo nella misura in cui mostra di aderire ad una interpretazione puramente letterale del concetto di "bagaglio" che all'evidenza stride con la rinnovata sensibilità del rapporto uomo-animale e, al contempo, disattende l'argomento fondato sull'art. 13 del TFUE che considera gli animali "esseri senzienti" e, per tale via, finisce per addossare sui passeggeri l'onere di rendere la c.d. "dichiarazione speciale di interesse" - peraltro piuttosto onerosa - al fine di escludere la limitazione di responsabilità in capo al vettore.

²⁵ Sulla differenziazione di regime giuridico G. SPOTO, *Benessere e tutela dell'animale: da "oggetto di protezione" a "soggetto" di diritti?*, in E. BATTELLI - M. LOTTINI - G. SPOTO - E.M. INCUTTI, *Nuovi orizzonti sulla tutela degli animali*, Roma, 2022, 66, ove, con riguardo agli animali da reddito «la relazione con l'uomo, pur potendo avere eventualmente un connotato di tipo affettivo, ha in via principale una diversa natura, essendo il rapporto specifico legato prevalentemente ad aspetti lavorativi che rispondono quindi a una logica strumentale in relazione al fondo o comunque all'attività economica svolta. Così dovremmo più precisamente distinguere tra alcune ipotesi di infungibilità assoluta se si tratta di animali d'affezione e da compagnia ed ipotesi di infungibilità relativa per gli animali da lavoro ovvero nel caso di animali allevati nell'ambito dell'impresa agricola».

²⁶ In tema di situazioni di interesse rilevanti nel condominio, in generale, R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, 24 ss. e A.C. NAZZARO, *Solidarietà o parziarietà dell'obbligazione condominiale*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, 1183 ss.

animali in abitazione e nelle parti comuni degli edifici condominiali ove, sebbene le parti esclusive dell'immobile siano impermeabili rispetto alla disciplina condominiale²⁷, è necessario conciliare il diritto del singolo condomino di coabitare con il proprio animale con il diritto alla salute, alla salubrità dell'ambiente e, più in generale, alle esigenze personali connesse all'abitazione degli altri condomini²⁸.

La considerazione per cui il legame affettivo con l'animale esprime un valore meritevole di protezione non elide, dunque, sul piano dei rapporti proprietari²⁹, che il detentore di animali sia sempre tenuto al rispetto delle regole poste alla base della civile convivenza e dei tradizionali limiti connessi al diritto di proprietà³⁰.

Il riferimento corre, in particolare, all'art. 844 c.c. applicabile al caso di immissioni di rumore intollerabile ma anche di esalazioni sgradevoli dovute, a titolo esemplificativo, alla mancata rimozione delle deiezioni o alla diffusione di peli di animali nelle altre proprietà esclusive³¹.

²⁷ E, dunque, il loro utilizzo non possa essere compreso senza il consenso dei rispettivi titolari: Cass., 4 dicembre 1993, n. 12028, in *Arch. loc.*, 1994, 798; in dottrina M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (legge 220/2012)*, cit., 638.

²⁸ La riflessione risente della costruzione dogmatica relativa al collegamento tra le proprietà individuali e le parti comuni dell'edificio, là dove all'impostazione tendente a ravvedere tra i due una utilità meramente strumentale in ragione del godimento dei piani o delle porzioni di piano [R. CORONA, *La "natura giuridica" del condominio*, in M. BASILE, *Condominio negli edifici e comunione*, in *Tratt. dir. reali* Gambaro e Morello, Milano, 2012, 93] è preferibile prediligere l'opzione metodologica che considera l'aspetto dinamico del rapporto tra situazioni giuridiche in funzione della tutela di esigenze e interessi giuridicamente rilevanti [P. PERLINGIERI, *Depatrimonializzazione e diritto civile*, in *Rass. dir. civ.*, 1983, 1 ss. e per il riferimento alla materia proprietaria e condominiale A. GAMBARO, *I beni*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, Milano, 2012, 3 ss. e E. MARMOCCI, *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Milano, 2007, *passim*].

²⁹ Per la qualificazione della proprietà come rapporto v. soprattutto P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, cit., 93 e ss. e ID., *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, cit., t. II, Napoli, 2006, 877 in ragione della relazione che si instaura tra il proprietario e le situazioni che, man mano entrano in conflitto con questa e che costituiscono centri di interessi antagonisti.

³⁰ La storia della proprietà è un graduale passaggio dal diritto soggettivo alla potestà nella quale prevalgono limiti, vincoli, oneri e obblighi: P. PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 80 e F. MARINELLI, *Funzione sociale della proprietà e natura delle cose dall' "avere" all' "essere"*, in M. TAMPONI – E. GABRIELLI, *I rapporti patrimoniali nella giurisprudenza costituzionale*, Napoli, 2006, 10 e ss.; G. TARELLO, *La disciplina costituzionale della proprietà. Lezioni introduttive*, Genova, 1972; A. PROCIDA MIRABELLI, *Immissioni e "rapporto proprietario"*, cit., 160. Per l'inesistenza nel nostro ordinamento di diritti soggettivi illimitati e attribuiti nell'esclusivo interesse del soggetto v. P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, cit., 641. In analogo senso U. NATOLI, *Il diritto soggettivo*, Milano, 1953, 61 sulle situazioni giuridiche aventi in sé le limitazioni per il titolare, contribuendo alla identificazione della sua essenza e della sua funzione.

³¹ Cass. pen. 3 luglio 2014, n. 45230, in *Arch. loc.*, I, 2015, 26 e Cass., pen. 12 giugno 2008, n. 32063, in *DeJure*.

Le condotte in astratto configurabili possono, talvolta, anche integrare fattispecie incriminatrici e segnatamente quelle di cui all'art. 659 c.p. relativo agli schiamazzi e ai rumori causati da chi suscita o non impedisce strepiti di animali, disturbando il riposo delle persone, e l'art. 674 c.p. relativo al getto pericolo di cose, anche in presenza di condotta omissiva, qualora derivino molestie olfattive o si verificano versamenti di deiezioni di animali nell'appartamento sottostante³².

Infine, ai contrapposti interessi è poi concessa la tutela risarcitoria, ai sensi degli artt. 2043 e 2052 c.c., qualora i condomini o i terzi subiscano un danno dall'animale, in violazione del principio del *neminem laedere*³³.

Di là, soltanto per un momento, dalla gestione nelle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 e ss. c.c.³⁴, è soprattutto la detenzione nell'ambiente domestico esclusivo a sollevare problemi, specialmente alla luce di un recente orientamento che ha ritenuto legittimo imporre un limite numerico agli animali là dove vi sia il rischio che la detenzione diventi molesta e possa trasformare l'abitazione in una attività di custodia incompatibile con l'uso di civile abitazione³⁵; con la conseguenza di imporre al proprietario, oltre che la riduzione del numero di animali, altresì, il risarcimento del danno e ulteriori misure correttive, quali la bonifica e l'isolamento.

La motivazione tenta, dunque, di bilanciare il diritto di coabitare con animali domestici con il diritto alla quiete e alla salute secondo un metodo argomentativo che, però, non convince del tutto.

A destare perplessità è, innanzitutto, il ricorso alla presunzione di nocimento alla salute e di incompatibilità con l'uso della civile abitazione derivante dal numero di animali detenuti. In altri termini, è l'automatismo tra

³² Cass. pen., 20 ottobre 2016, n. 54531 in *Fam. dir.*, 4, 2017, 378.

³³ Cass., 29 agosto 2019, n. 21772, in *Foro it.*, 5, 2020, 1711.

³⁴ Altro e significativo problema lasciato aperto dalla riforma parrebbe essere quello relativo alla disciplina della individuazione delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. su cui F. CAPPAL, *Il condominio: la presunzione di condominio e le parti dell'edificio funzionalmente ibride*, in *Resp. civ. prev.*, 2014, 733.

³⁵ Cass., 20 gennaio 2023, n. 1823, cit. Ad avviso della Suprema Corte il giudice ha il potere di verificare se dalla detenzione derivano immissioni nocive che superano la normale tollerabilità in ragione del numero e delle dimensioni degli animali, delle caratteristiche dell'alloggio, della ripetizione e dell'intensità delle immissioni; potendo, altresì, presumere che la detenzione di un numero eccessivo vada oltre l'uso ordinario della civile abitazione. La Corte ha, dunque, confermato la sentenza appellata che aveva condannato un soggetto a detenere, all'interno della sua proprietà, non più di 6 cani e a risarcire il danno causato ai vicini per la sussistenza di rumori e di cattivo odore. E ciò sul postulato per cui il «ricovero di un numero elevato di esemplari di animali genera un'immissione che non è generata da un uso ordinario per civile abitazione», non rilevando il carattere non commerciale dell'attività, desumibile dall'assenza dello scopo di lucro.

il numero di animali, le molestie e l'incompatibilità con l'uso dell'abitazione³⁶ che potrebbe rappresentare un arbitrario precedente giudiziario.

Appare fin troppo ovvio, infatti, che il numero di per sé non possa essere criterio automatico per determinare la sussistenza di una molestia, né di una immissione intollerabile, né tantomeno di un cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Chi legge avrà già intuito, probabilmente, che un solo animale, ad esempio un Alano in appartamento, può arrecare molestie superiori a dieci Chihuahua ben gestiti; le deiezioni giornaliere di un solo coniglio nano sono molto più numerose e di gran lunga più maleodoranti rispetto a quelle di cinque gatti addestrati alla lettiera; un appartamento ove il cane dà alla luce una cucciolata di nove cagnolini e ove debbano permanere almeno per quarantacinque giorni (il tempo minimo necessario allo svezzamento) non muta la destinazione d'uso dell'appartamento trasformando la civile abitazione in allevamento canino.

Peraltro, la considerazione del legame affettivo con l'animale rende meritevoli ulteriori valutazioni: esemplificando, qualora un padre, già detentore di due animali domestici, al fine di custodire la memoria del figlio prematuramente scomparso, «adotti» i tre animali da questo posseduti, la innegabile esigenza di natura non patrimoniale, certamente meritevole di tutela, non potrà essere trascurata, tanto al fine di escludere il superamento della normale tollerabilità³⁷, quanto a valutare l'alterazione dell'uso normale dell'abitazione.

Sì che, la presunzione per cui la detenzione di un numero *eccessivo* di animali implichi una automatica lesione dell'art. 844 c.c. e un uso dell'abitazione incompatibile con la civile abitazione stride, innanzitutto, con il canone della ragionevolezza³⁸. Quest'ultimo consiglia, infatti, di procedere

³⁶ In particolare, nel caso di specie, per la Cassazione, sette o più animali in un appartamento con giardino generano immissioni moleste di rumore e odore, superando la normale tollerabilità. E dunque, a partire da un certo numero, la detenzione non è più compatibile con l'uso civile dell'abitazione, ma si configura come attività di custodia, non più protetta dal diritto di proprietà.

³⁷ Dal punto di vista metodologico, nella valutazione complessiva del caso concreto, occorre rifuggire dalla astratta sussunzione della vicenda in concetti di valenza generale, trascurando i concreti profili funzionali del fatto, gli unici in grado di cogliere la sintesi complessiva degli effetti che concorre alla qualificazione del fatto, inteso come procedimento che dalla determinazione della funzione giunge all'individuazione della disciplina: P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, cit., 612. Alla luce della interpretazione sistematica e assiologica, infatti, non si sussume, ma si valuta sempre: ID., *Il diritto come discorso? Dialogo con Aurelio Gentili*, in *Rass. dir. civ.*, 3, 2014, 786. Rileva l'improduttività del sillogismo della sussunzione, capace anche di condurre il giudice ad abusi e a soluzioni incerte G. PERLINGIERI, *Profili applicativi della ragionevolezza nel diritto civile*, Napoli, 2015, 48.

³⁸ Nel senso indicato nel testo, la ragionevolezza è intesa quale criterio di argomentazione flessibile, capace di plasmarsi in ragione delle peculiarità delle singole vicende e del concreto assetto di interessi che viene di volta in volta in rilievo. Sì che, esso assume un significato a seconda del contesto storico e giuridico nel quale opera, mutando al mutare dei valori: G. PERLINGIERI, *o.u.c.*, cit., 17 – 23. Così inteso, diventa sinonimo di giustizia giacché concorre ad

sempre ad una valutazione caso per caso, valorizzando ogni peculiarità del fatto e, dunque, non soltanto la tipologia di animali, la razza, la taglia, l'indole, la gestione igienica, le abitudini (quali l'addestramento o la presenza in casa), le effettive segnalazioni o misurazioni oggettive delle immissioni fonometriche e di esalazioni, ma altresì i concreti interessi implicati nella singola vicenda³⁹, i quali possono ben avere ad oggetto esigenze esistenziali, connessi alla salute o all'identità personale e familiare.

4. I limiti al diritto di proprietà e il superamento della normale tollerabilità delle immissioni. Rilettura e conformazione dell'art. 844 c.c. alla tutela dell'animale.

Negato qualsiasi automatismo, la presenza e la gestione degli animali deve essere regolata non sulla base del numero, bensì sulla base del concreto assetto di interessi e delle condotte asseritamente dannose per la salute e/o che richiedono il rispetto di determinate condizioni igienico-sanitarie, là dove vi sia effettivamente un impiego dell'immobile differente rispetto all'uso della civile abitazione.

È un dato tratto dall'osservazione empirica che l'eccessiva presenza di animali possa potenzialmente compromettere la vivibilità degli spazi comuni, la salubrità ambientale (ad esempio implementando fenomeni di allergie o proliferazioni di batteri), il benessere psicofisico dei vicini (tramite, ad esempio, aumento di disturbi del sonno o ansia da rumori persistenti).

E tuttavia, è sin troppo ovvio osservare che qualsiasi fattispecie inibitoria o risarcitoria - non soltanto quelle ove venga in rilievo il diritto costituzionalmente garantito alla salute e all'ambiente salubre - implica sempre l'accertamento di un danno comprovato o comprovabile⁴⁰: il che vale nel caso in cui la pretesa giudiziaria abbia ad oggetto immissioni derivanti da attività commerciali adiacenti all'immobile, così come quelle provocate dall'inquilino rumoroso, dagli schiamazzi dei figli conviventi o dai tacchi della moglie del vicino, dai condomini che gettano via la corrispondenza altrui, o che, più in generale, esercitano comportamenti aggressivi⁴¹.

individuare nel momento applicativo la soluzione più conforme alla logica complessiva del sistema e dei suoi valori.

³⁹ A fini applicativi e per la soluzione di casi e questioni, la ragionevolezza è, infatti, sempre condizionata dagli interessi e dai valori prevalenti: G. PERLINGIERI, *o.u.c.*, 54. Analogamente, e in generale sulla vicenda applicativa del diritto, v. N. LIPARI, *Elogio della giustizia*, Bologna, 2024, 14.

⁴⁰ Cass., 12 febbraio 2016, n. 2864 in *Dejure online* e Cass. pen., 23 maggio 2017, n. 35566, reperibile sul sito *ntpluscondominio.ilsole24ore*.

⁴¹ La giurisprudenza ha, infatti, talora ammesso la sufficienza anche di un singolo episodio di molestia al fine di superare la normale tollerabilità (Cass., 20 ottobre 2020, n. 22860, in *DeJure*) e per tale via, dichiarare legittima la pretesa alla risoluzione del contratto da parte del proprietario-locatore dell'appartamento a causa di rumori fastidiosi, odori, fumi, vibrazioni,

E dunque, quello delle molestie intollerabili parrebbe essere essenzialmente un problema probatorio: il che, però, destituirebbe la nostra indagine di qualsiasi utilità.

In realtà, là dove si controverta di diritti di pari rango, il problema è più ampio e si estende ben oltre il dato letterale dell'art. 844 c.c., involgendo il contenuto e i limiti del diritto di proprietà e, per tale via, l'esatta portata delle clausole generali⁴² da determinarsi secondo una ermeneutica orientata al canone sistematico e assiologico⁴³ delle disposizioni al fine di adeguatamente bilanciare gli interessi che in concreto vengono in rilievo⁴⁴.

Orbene, l'essere l'animale domestico parte integrante della vita familiare⁴⁵ e l'impossibilità per il regolamento condominiale di limitare il diritto a detenere animali⁴⁶ (art. 1138, comma 5 c.c.) indurrebbe a sostenere che qualsiasi limite imposto, quandanche numerico, sarebbe, appunto, arbitrario.

urla, uso improprio degli spazi comuni, comportamenti invadenti, oppure azioni mirate a limitare illegittimamente l'uso di beni altrui da parte del conduttore. Altre volte, ha richiesto la necessità della verifica di distinti abusi, ossia la manomissione di impianti comuni (caldaia, contatore del gas), i danneggiamenti (finestre, cassette postali), la violazione della *privacy* degli altri condomini, l'occupazione abusiva degli spazi comuni e i comportamenti aggressivi verso il vicinato (Trib. Bergamo n. 812 del 2025, in *diritto-lavoro.com*). Si che non parrebbe rilevare, per la giurisprudenza, tanto la sistematicità nel tempo delle molestie, quanto il solo superamento della normale tollerabilità.

⁴² Per i riferimenti all'ermeneutica delle clausole generali, e segnatamente, sul significato semantico indeterminato e ampio delle clausole v. A. GUARNIERI, voce *Clausola generale*, in *Dig. IV, Disc. priv. sez. civ.*, II, Torino, 1988, 403 ss.; A. DI MAJO, *Delle obbligazioni in generale (artt. 1173-1176)*, in *Comm. cod. civ.* Scialoja-Branca, Bologna, 1993, 284 ss.; P. RESCIGNO, *Appunti sulle clausole generali*, in *Riv. dir. comm.*, 1998, 1 ss. Per contributi più recenti: S. PATTI, *L'interpretazione delle clausole generali*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 263 ss.; ID., *Ragionevolezza e clausole generali*, Milano, 2013, *passim*. Sulla tecnica di formazione giudiziale della regola e l'indeterminatezza intenzionale delle clausole v., rispettivamente, L. MENGONI, *Spunti per una teoria delle clausole generali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1986, 10 e S. RODOTÀ, *Il tempo delle clausole generali*, *ivi*, 1987, 728. Sul ricorso ai principi ordinamentali per superarne l'intrinseca vaghezza P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, t. I, cit., 2020, 164-169 e ID., *Profili istituzionali del diritto civile*, Napoli, 1975, p. 84 ss., sulla capacità di tale tecnica legislativa di modellare il significato da attribuire alla clausola, al fine ultimo di adeguare la norma alle situazioni concrete.

⁴³ Sul metodo, ampiamente, P. PERLINGIERI, *o.l.u.c.*

⁴⁴ Bilanciamento che, ad avviso della giurisprudenza della Corte costituzionale deve essere realizzato in modo coerente al sistema e a tutti i suoi valori, tramite il criterio della ragionevolezza. Per un approfondimento G. PERLINGIERI, *Profili applicativi*, cit., 44 e ID., *Ragionevolezza e bilanciamento nell'interpretazione recente della Corte costituzionale*, in *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, 2019, 10.

⁴⁵ Emblematico il riferimento a Cass., 24 marzo 2023, n. 8458, in *Dir. fam. per.*, 3, I, 2023, 1072 in tema di diritto di visita all'animale da parte dell'ex fidanzata del proprietario dell'animale.

⁴⁶ Giova precisare che, ad avviso della Corte, neanche il regolamento contrattuale può prevedere limitazioni di tal fatta (Cass., 15 febbraio 2011, n. 3705, cit.). Nella vasta letteratura in tema di regolamento condominiale v., perlomeno, P. PERLINGIERI, *Il ruolo del notaio nella formazione del regolamento contrattuale*, Napoli, 1976, p. 24 ss.; L. SALIS, *Regolamento contrattuale di condominio e regolamento predisposto*, in *Scritti in onore di S. Pugliatti*, I, 2,

Ciò sarebbe in linea con l'idea per cui la proprietà privata sia un vero e proprio diritto fondamentale della persona⁴⁷, estrinsecazione della personalità dell'essere umano⁴⁸, sì che una limitazione alla detenzione degli animali rischierebbe di compromettere non soltanto il diritto inviolabile alla coabitazione, ma di realizzare addirittura una disparità di trattamento e una discriminazione, in aperto contrasto con l'art. 3 Cost., rispetto alla detenzione di altri *beni* ugualmente e potenzialmente molesti: basti pensare al numero di persone che vivono nel medesimo appartamento, al numero di elettrodomestici rumorosi, al numero di veicoli parcheggiati negli spazi privati.

Il rispetto dei principi di uguaglianza e di solidarietà hanno, però, concorso a tratteggiare del diritto di proprietà una connotazione costituzionale⁴⁹, e dunque tutt'altro che illimitata, bensì limitata e condizionata alla realizzazione

Milano, 1978, 1827 ss.; F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, Napoli, 1980, *passim*; ID., *I regolamenti di condominio*, in A. GAMBARO - U. MORELLO (dir. da), M. BASILE, *Trattato dir. reali*, III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, 1119 ss.; ID., "Nuovo" condominio e... "vecchio" regolamento. *Riflessioni sulla proposta di (non) riforma del regolamento di condominio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, 413 ss.; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, Artt. 1100-1139, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982, 660 ss.; E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, Milano, 1988, spec. 51 ss.; ID., *Lo spazio dei privati*, Bologna, 2016, *passim*; R. CORONA, *Regolamento contrattuale di condominio*, Torino, 2009, *passim*; G.E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, Artt. 1138-1139, in *Cod. civ. Comm.* Schlesinger, Milano, 2011, 1 ss.; A. SCARPA, *Le norme inderogabili e il regolamento di condominio cd. "contrattuale"*, in *Imm. propr.*, 2019, 499 ss.; G.W. ROMAGNO, *Osservazioni riguardo all'efficacia delle disposizioni dei regolamenti condominiali. Il decoro dell'edificio come condizione di esplicazione della dignità umana*, in *Giust. civ.*, 2019, 773 ss.; A. MARCHESE, *I regolamenti condominiali tra tassatività e derogabilità*, in *Riv. giur. edil.*, 2024, 415 ss.

⁴⁷ Nega tale assunto C. Cost., 17 febbraio 1971, n. 22, in *Giur. it.*, I, 1, 1971, c. 642; in dottrina v., in vario senso, M. COMPORI, *La proprietà europea e la proprietà italiana*, in *Riv. dir. civ.*, 2008, I, 192; G. TESAURO, *I diritti fondamentali nella giurisprudenza della Corte di Giustizia*, in *Riv. internaz. diritti dell'uomo*, 2, 1992, 427 ss.; M. TRIMARCHI, *Proprietà e diritto europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2002, 719 ss.; M. FRAGOLA, *Limitazioni e contenuto minimo della proprietà nel sistema italo-europeo*, Napoli, 2002; S. RODOTÀ, *Il progetto della Carta Europea e l'art. 41 della Costituzione*, in *La proprietà nella Carta Europea dei diritti fondamentali*, Milano, 2005, 160 ss.; A. TANCREDI, *L'emersione dei diritti fondamentali "assoluti" nella giurisprudenza comunitaria*, in *Riv. dir. internaz.*, 2006, 89, 644 ss.

⁴⁸ In coerenza con quanto affermato dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea (e dell'art. 1 del I Protocollo CEDU), che fa transitare il diritto di proprietà dalla sfera meramente patrimoniale alla sfera personalistica.

⁴⁹ A. IANNELLI, *La proprietà costituzionale*, Napoli, 1980, p. 186 e sulla destinazione anche ai cittadini del limite della funzione sociale S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera)*, in ID., *La proprietà nel nuovo diritto*, Napoli, 1954, p. 277. Per una rilettura costituzionale della proprietà S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim.*, 1960, 1252; U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, Milano, 1965, 187; P. PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 74 ss.; E. CATERINI, *Proprietà*, in *Tratt. dir. civ.*, CNN, dir. da P. Perlingieri, Napoli, 2005.

della funzione sociale⁵⁰ e, nella specie, al rispetto della collettività e della salute altrui⁵¹, per il tramite, tra gli altri, del criterio della normale tollerabilità delle immissioni *ex art. 844 c.c.*

In numerose occasioni, infatti, la giurisprudenza ha ammesso la particolare gravità anche di singoli episodi capaci di realizzare molestie nei rapporti di vicinato, tramite il rinvio al canone della normale tollerabilità, in ragione della idoneità delle condotte, sia pure occasionali, di nuocere al vicino e aventi ad oggetto atti commessi da membri “umani” della famiglia⁵².

Anche il diritto alla coabitazione con un animale, sebbene costituzionalmente riconosciuto, cede quindi dinanzi al superamento della normale tollerabilità in tema di quiete, salute e salubrità dell’ambiente a tutela degli altri condomini, giacché tale criterio assurge a limite intrinseco e ontologico del diritto, al pari di qualsivoglia diritto che si appunta in capo a chi, a vario titolo, esercita il godimento su unità immobiliari in ragione di rapporti di vicinato e condominiali.

La gestione dell’animale nell’ambiente domestico, peraltro, consegna un più rigoroso statuto rimediabile: ed invero, all’applicazione dell’art. 844 c.c. ai casi di rumori continuativi e molesti, odori e deiezioni difficili da contenere, rischi igienico-sanitari derivanti da parassiti e sporcizia, si aggiunge la tutela penale invocabile al fine di far cessare le molestie, imporre misure precauzionali e punire i trasgressori.

E però, tale rigoroso sistema, derivante dalla stessa natura del diritto, non giustifica una interpretazione della normale tollerabilità in termini tanto rigorosi da sacrificare l’aspetto del diritto di coabitazione più sensibile alle esigenze esistenziali della persona e alla tutela dell’animale.

Del resto, la funzione sociale della proprietà va individuata in relazione al particolare assetto di interessi giuridicamente rilevante, potendosi realizzare anche nell’appagamento di esigenze di natura esistenziale⁵³.

⁵⁰ La funzione ultima della proprietà, intesa quale situazione giuridica complessa, è servire alla persona umana e alla collettività: P. PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 37. E dunque, la funzione sociale non è limitata a determinare i limiti del diritto ma è orientata, in una logica promozionale, a indirizzare le discipline delle forme proprietarie alla garanzia dei valori sui quali si fonda l’ordinamento (Id., *o.u.c.*, 73 ss.) e, al contempo, è intesa quale criterio per proporre una interpretazione conforme ai principi costituzionali delle discipline proprietarie al fine di disapplicare le disposizioni o gli atti di autonomia attuative di una funzione sociale di natura diversa da quella costituzionale.

⁵¹ Inteso quale riferimento fondativo e ineludibile criterio ordinante l’intero sistema, il principio che nella fattispecie trova realizzazione è quello della solidarietà la cui costruzione è stata avviata proprio sul terreno dei rapporti patrimoniali e in specie della proprietà: S. RODOTÀ, *La vita e le regole*, cit., 117 e 120.

⁵² Cass., 20 ottobre 2020, n. 22860, cit. e Cass., 6 agosto 1987, n. 6751, in *Giust. civ. Mass.*, 1987, 8-9 che ha inquadrato le molestie (nella specie rumori eccessivi e fastidi da parte dei figli) arrecate dall’inquilino, personalmente o a mezzo delle persone con lui conviventi, agli altri condomini nella fattispecie di cui all’art. 1587 c.c. per abuso della cosa locata.

⁵³ P. PERLINGIERI, *Proprietà, impresa e funzione sociale*, in *Riv. dir. impr.*, 1989, 224.

Sì che, il criterio della normale tollerabilità, quale limite ordinante i rapporti di vicinato⁵⁴, non può non risentire della particolare sensibilità attribuita alla relazione uomo-animale in virtù del ruolo dell'animale capace di esprimere una modalità di esercizio, non soltanto del diritto di proprietà quanto e soprattutto, della personalità e dell'identità dell'uomo.

La relazione tra la persona e l'animale di affezione si tinge, infatti, di un significativo connotato di infungibilità tra l'uomo e l'animale sì da far emergere interessi di natura non patrimoniale meritevoli di una tutela se non prevalente quanto meno pari a quella degli interessi che con le immissioni si vuole proteggere.

La relazione singola e irripetibile con l'animale, dunque, è capace di conformare la stessa disciplina codicistica relativa ai limiti del diritto di proprietà, onde ritenere che l'allontanamento di un cane imposto al proprietario, al fine di far cessare le immissioni, possa costituire una vera e propria lesione del legame affettivo suscettibile di risarcimento del danno⁵⁵.

Si tratta di verificare, allora, in che misura l'accertamento della molestia (e l'eventuale condanna all'allontanamento degli animali) da parte del giudice rispetto alla detenzione di animali in condominio a tutela della convivenza civile, della salute pubblica e del decoro abitativo sia arbitrario e lesivo del legame affettivo consolidato con l'animale⁵⁶; il che, in ultima analisi, traduce una esegesi del significato sotteso alla normale tollerabilità.

⁵⁴ P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, cit., *passim*.

⁵⁵ P. DONADONI, *La relazione padrone/animale d'affezione come frontiera della responsabilità civile. Breve nota sulla rilevanza giuridica del danno non patrimoniale "interspecifico"*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 4, 2022, 565, ciò in quanto, alla luce della riforma costituzionale, anche la relazione con l'animale d'affezione, legittima espressione della personalità del padrone umano, può costituire un tassello importante del suo modo di pensare, del suo disegno di vita, del suo mondo relazionale e affettivo.

⁵⁶ Una eventuale condanna ad allontanare un animale domestico in sovrannumero implicherebbe, innanzitutto, la scelta di *quale* tra i molteplici animali detenuti debba essere allontanato e, per tale via, un evidente pregiudizio di natura non patrimoniale in capo a chi è tenuto ad effettuare la scelta. Tale questione concorre, dunque, alla problematica assai dibattuta relativa alla risarcibilità del danno non patrimoniale, per lungo tempo negata. Ed invero, ai sensi dell'art. 2056 c.c., il danno non patrimoniale è risarcibile nei soli casi previsti dalla legge, sia pure secondo l'interpretazione evolutiva prospettata dalle Sezioni Unite nel noto arresto del 2008; ossia è risarcibile non solo quando il fatto illecito integra un reato o quando la risarcibilità è esplicitamente prevista dalla legge, ma anche quando il danno consiste nella lesione di un interesse costituzionalmente protetto: Cass., Sez. Un., 11 novembre 2008, n. 26972-26975, in *Danno e resp.*, 1, 2009, 5 ss., con nota di C. CASTRONOVO, *Il danno esistenziale: il lungo addio*; in *Resp. civ. e prev.*, 2009, 38 ss., con nota di E. NAVARRETTA, *Il valore della persona nei diritti inviolabili e la sostanza dei danni non patrimoniali*; in *Corr. giur.*, 2009, 410 ss., con nota di A. DI MAJO, *Danno esistenziale o di tipo esistenziale*; in *Eur. dir. priv.*, 2009, 377 ss., con nota di G. GRISI, *Il danno di tipo esistenziale e la nomofilachia creativa delle Sezioni Unite*. Per tale via, un orientamento giurisprudenziale tende a negare al padrone la possibilità di domandare il risarcimento del danno non patrimoniale per lesione o perdita dell'animale, reputando che quest'ultima non integri alcun pregiudizio per un interesse costituzionalmente

In quanto clausola generale, la ricerca di un significato esige il riferimento alle peculiarità della fattispecie concreta e, al contempo, una considerazione

protetto: Cass., 27 giugno, 2007, n. 14846, in *Resp. civ. e prev.*, 11, 2007, 2270 ss.; Trib. Bari, 22 novembre 2011, in *www.ilcaso.it*; Trib. Milano, 30 giugno 2014, in *www.ilcaso.it*; Trib. Parma, 2 maggio 2018, n. 605 in *DeJure*. In particolare, un evento dannoso diretto contro «un animale di affezione secondo la giurisprudenza prevalente (...) determina un danno morale risarcibile soltanto qualora il fatto che ha determinato il decesso dell'animale costituisca almeno astrattamente una fattispecie di reato»; Cass., 23 ottobre 2018, in *Resp. civ. e prev.*, 2, 2019, 488 ss.; Trib. Rieti, 4 maggio 2019, in *Danno e resp.*, 5, 2020, 664 ss.: «la morte di un animale non costituisce alcun valore della persona costituzionalmente protetto. Non è infatti riconducibile ad alcuna categoria di danno non patrimoniale risarcibile la perdita, a seguito di un fatto illecito, di un animale di affezione, in quanto essa non è qualificabile come danno esistenziale consequenziale alla lesione di un interesse della persona umana alla conservazione di una sfera di integrità affettiva costituzionalmente tutelata». E tuttavia, alla luce della interpretazione costituzionalmente orientata delle norme a tutela degli animali e della rinnovata sensibilità del rapporto con l'uomo, la relazione affettiva non può che assumere autonoma dignità e rilevanza in caso di fatto illecito ai danni dell'animale. In questa direzione si stagliano taluni arresti pretori che ammettono il risarcimento del danno non patrimoniale per lesione dell'animale di affezione evocando la clausola generale dell'art. 2 Cost.: Trib. Vicenza, 3 gennaio 2017, in *Quot. giur.*, 2017: «La perdita dell'animale d'affezione, anche al di fuori dei casi di danno conseguente a reato, legittima la richiesta di risarcimento del danno non patrimoniale atteso, peraltro, che nel rapporto d'affetto tra uomo e animale s'inserisce una di quelle attività realizzatrici della persona che la Carta costituzionale tutela all'art. 2»; Trib. Reggio Calabria, 6 giugno 2013, in *DeJure*; Trib. Novara, 24 marzo 2020, in *Foro it.*, 3, I, 2021, 1105 ss.; Trib. La Spezia, 31 dicembre 2020, in *DeJure* per il quale il rapporto tra uomo e animale di affezione «è espressione di una relazione che costituisce occasione di completamento e sviluppo della personalità individuale e, quindi, come vero e proprio bene della persona, tutelato dall'art. 2 Cost.»; Trib. Pen. Ferrara, 17 marzo 2022, in *DeJure*. Sul riconoscimento del danno morale per la perdita dell'animale, sia pure limitato nel *quantum* cfr. C. Giust. Ue, 16 ottobre 2025, cit. In dottrina, v. in vario senso P. ZATTI, *Chi è il padrone del cane?*, in *Nuova giur. civ. comm.*, I, 1995, 135 ss.; M. BONA, *Argo, gli Aristogatti e la tutela risarcitoria: dalla perdita/menomazione dell'animale d'affezione alla questione dei pregiudizi c.d. "bagattellari" (crepe nelle sentenze delle SS.UU. di San Martino)*, in *Resp. civ. e prev.*, 5, 2009, 1016 ss.; P. DONADONI, *Una nuova frontiera per la Corte di cassazione: il danno non patrimoniale "interspecifico"*, in *Nuova giur. civ. comm.*, II, 2010, 575 ss.; P. CENDON, *L'urlo e la furia*, in *Nuova giur. civ. comm.*, II, 2009, 72 ss.; G. CRICENTI, *Il danno al valore di affezione: il cavallo e il congiunto*, in *Nuova giur. civ. comm.*, I, 2008, 219 ss.; L. VIOLA, *Il danno nelle relazioni affettive con cose e animali*, in *Resp. civ.*, 2009, 174 ss.; N. SAPONE, M. VORANO, *Il danno non patrimoniale da perdita di animale domestico*, in *Nuova giur. civ. comm.*, II, 2010, 567 ss.; M. ALBANESE, *"Tierra sind keine sachen": il danno non patrimoniale da perdita dell'animale d'affezione*, in *Giur. it.*, 2011, 2066 ss.; F.M. SCARAMUZZINO, *Il risarcimento del danno non patrimoniale da morte o ferimento dell'animale d'affezione*, in *Resp. civ.*, 2012, 8-9 e 656 ss.; D. MELANO BOSCO, *Sul danno non patrimoniale da perdita dell'animale di affezione*, in *Giur. it.*, 5, 2017, 1076 ss.; F. POGGI, *Cuore di cane. Sul risarcimento del danno non patrimoniale interspecifico*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2017, 247 ss.; M. BONA-CERLON, *Gli animali da compagnia contribuiscono alla qualità della vita tranne che per taluna Cassazione*, in *Resp. civ. e prev.*, 2019, 495 ss.; E. SERANI, *Il risarcimento del danno da perdita dell'animale d'affezione a 10 anni dalle SS.UU. 2008: il lungo cammino di un danno controverso*, in *Danno e resp.*, 2019, 208 ss.; G.A. PARINI, *La tutela degli animali e della relazione interspecifica uomo-animale*, in *Rass. dir. civ.*, 2021, 998 ss.

delle esigenze di protezione sia dell'animale che della relazione identitaria e personale con l'uomo⁵⁷.

In altri termini, il dovere in capo al proprietario di custodire, assistere e curare l'animale impone di interpretare le norme civilistiche, e nella specie la previsione dell'art. 844 c.c., alla luce degli interessi di entrambi i centri di interesse coinvolti.

Ciò significa, a titolo esemplificativo, che i proprietari di animali sono certamente tenuti a ridurre al minimo le occasioni di disturbo e prevenire le possibili cause di agitazione dell'animale, soprattutto nelle ore notturne⁵⁸, ma è da escludere che la natura dell'animale possa essere del tutto coartata al punto di impedirgli di abbaiare del tutto⁵⁹.

Sì che, diversamente che per le molestie arrecate da altri membri della famiglia o connesse a condotte riconducibili esclusivamente al proprietario, là dove venga in rilievo il diritto di coabitazione con animali, il criterio della intollerabilità dev'essere mitigato, escludendo dal perimetro applicativo della clausola generale episodi saltuari, occasionali o lamentati soltanto da un esiguo numero di condomini (i cui dissapori sono sovente causa di liti temerarie e ritorsive, nella prassi, tutt'altro che sporadiche⁶⁰), tollerabili in nome dei principi del vivere civile⁶¹.

In definitiva, con riferimento alla gestione dell'animale nella proprietà esclusiva, il bilanciamento tra coabitazione con animali e diritto alla salute, alla quiete, alla salubrità dell'ambiente è affidato ad una conformazione costituzionale dell'art. 844 la quale - a meno di non incorrere in forme di arbitrarietà giudiziaria⁶² - non giustifica il ricorso a presunzioni legate *sic et simpliciter* al numero di animali detenuti né ad isolate rimostranze di condomini.

⁵⁷ Sul ruolo del criterio della ragionevolezza al fine di interpretare e concretizzare le clausole generali e i concetti determinati, specificatamente G. PERLINGIERI, *Profili applicativi*, cit., 116.

⁵⁸ Cass., pen., 27 ottobre 2015, n. 48460, in *Dejure online*.

⁵⁹ Cass. 26 aprile 2001, n. 10735, in *Giur. it.*, 2002, 1861; Trib. Lucca, 10 gennaio 2014, n. 40, in *Dejure online*. Per un approfondimento v. G. BORDOLLI, *Animali nelle abitazioni e disturbo del vicinato*, in *Immobili e proprietà*, 2006, 9 e nella stessa rivista F. LANDOLFI, *Tranquillità nel condominio: attività vietate*, 2005, 4.

⁶⁰ Per una copiosa rassegna di precedenti e massime relative a controversie aventi ad oggetto vicende condominiali si rinvia a F. LAZZARO, M. DI MARZIO, F. PETROLATI, *Codice del condominio*, Milano, 2014.

⁶¹ Cass. 14 aprile 2018, n. 17131, in *Mass. Gius. it.*, 2018. Sì, ragionando, dunque, la normale tollerabilità verrebbe superata là dove si arreca disturbo in modo continuativo e ad un numero rilevante di persone.

⁶² G. PERLINGIERI, *Profili applicativi*, cit., 23-24 ove l'arbitrarietà deriva dalla scelta dell'interprete di chiudersi nella «rassicurante [...] lettera della singola e spesso asistemica disposizione» (39) qual è, in tal caso, quella contenuta nell'art. 844 c.c.

5. Vincoli di destinazione delle parti comuni dell'edificio nei regolamenti condominiali e principio di proporzionalità.

Altro, sia pur connesso profilo, è quello della preservazione della funzione residenziale dell'immobile condominiale, potenzialmente alterabile dalla detenzione e dalla gestione di animali domestici⁶³.

Nel bilanciamento tra tali contrapposti interessi costituisce un angolo visuale privilegiato la disciplina relativa alla utilizzazione degli spazi comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c.

In tale contesto, il diritto cui è titolare ciascun condomino di usare e godere delle cose di proprietà comune trova un limite nel pari diritto di uso e di godimento degli altri condomini⁶⁴.

Orbene, i profili esistenziali connessi alla relazione uomo-animale assolvono un ruolo essenziale anche rispetto all'utilizzo delle parti comuni⁶⁵, la cui modalità di esercizio configura in capo al proprietario il dovere di rispettare la convivenza civile, salvaguardare la salute e l'igiene collettiva, mantenere l'uso ordinario dell'abitazione, affinché il diritto di coabitazione e la gestione dell'animale non incidano negativamente sui diritti altrui e sulla destinazione dei beni all'uso comune⁶⁶.

⁶³ Ed in effetti, la presenza di un numero eccessivo di animali ha, in astratto, l'attitudine di trasformare l'uso dell'abitazione in qualcosa di simile a un ricovero, canile o pensione per animali: attività evidentemente condizionate da vincoli igienico-urbanistici specifici, giusto riferimento ai regolamenti amministrativi e al D.P.R. 8 febbraio 1954, n. 320 in tema di polizia veterinaria (Cass., 20 gennaio 2023, n. 1823, cit.).

⁶⁴ Cass., 13 luglio 2017, n. 17400, in *Mass. Giust. it.*, 2017. Il condominio, del resto, si prospetta come un fenomeno della realtà sociale giuridicamente connotato da un collegamento funzionale di beni e di rapporti finalizzati alla realizzazione della funzione abitativa, al cui interno interagiscono situazioni giuridiche complesse: così F.G. VITERBO, *Bisogni primari della persona e disciplina condominiale dopo la l. n. 220 del 2012*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, 1261 e ss.). Anche, se non soprattutto, in tale contesto risultano confermate le considerazioni di S. PUGLIATTI, *Il trasferimento delle situazioni soggettive*, I, Milano, 1961, ora in *Id.*, *Scritti giuridici*, IV, Milano, 2011, 904 per cui la scienza giuridica considera non il comportamento dell'uomo in relazione ai propri bisogni quanto l'azione nei riflessi degli altri uomini e della collettività e, dunque, la fondamentale esigenza di coordinare le azioni e rimuovere i potenziali conflitti.

⁶⁵ Sulla portata dell'art. 1117 c.c. v. M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, in *Cod. civ. comm. Schlesinger*, Milano, 2009, 73 ss.

⁶⁶ Il concetto di destinazione risente di molteplici significati: al nesso di strumentalità (M. CEOLIN, *Destinazione e vincoli di destinazione nel diritto privato. Dalla destinazione economica dell'atto di destinazione ex art. 2645 ter c.c.*, Padova, 2010) si affianca alle volte il riferimento all'attività o allo scopo (per la prima accezione v. R. LENZI, *Atto di destinazione*, in *Enc. dir., Annali*, V, Milano, 2012, 53 ss. e per la seconda G. D'AMICO, *La proprietà "destinata"*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 525 ss. là dove la destinazione limita le facoltà di uso e di disposizione del proprietario). Con riferimento al condominio, si adotta una connotazione materiale per cui le parti comuni dell'edificio sono destinate naturalmente al servizio dell'intero edificio: M. CEOLIN, *Destinazione e vincoli*, cit., 108 ss. ed ove si distinguono le parti comuni dell'edificio destinate a servizio dell'intero edificio da quelle in cui si limita la proprietà esclusiva dei singoli a vantaggio della proprietà comune da quelle, ancora, ove le cose comuni vengono vincolate in

Si intuisce come il problema è quello di individuare un punto di equilibrio tra l'esercizio della relazione affettiva uomo-animale e gli elementi oggettivi della fattispecie, quali: gli spazi comuni; la destinazione di questi ultimi; l'eventuale presenza di autorizzazione amministrativa al ricovero di animali; l'ubicazione in zona urbanizzata o rurale dell'edificio e persino la destinazione d'uso delle altre unità esclusive. Diverso è, infatti, il caso in cui la coabitazione con animali venga realizzata in un condominio adibito prevalentemente ad attività di deposito o scarico merci, o collocato in aperta campagna e perciò munito di ampi spazi esterni, da quello ove lo stesso sia composto da unità immobiliari destinate a pubblici uffici, residenze private, cliniche e studi medici, in un centro cittadino e a ridosso di scuole e ospedali.

Nella prassi tale equilibrio è sovente affidato ai regolamenti condominiali che disciplinano l'utilizzo e la destinazione delle parti di non esclusiva titolarità dei condomini⁶⁷, e che talvolta possono anche imporre limitazioni al godimento di beni individuali.

Il vincolo di destinazione impresso alle parti comuni dell'edificio, tramite regolamenti condominiali, parrebbe richiamare la disciplina relativa agli atti di destinazione di cui all'art. 2645 ter c.c.⁶⁸; il che, suggerisce, innanzitutto, di sottomettere i relativi atti al giudizio di meritevolezza degli interessi perseguiti, il quale si risolve nel controllo di proporzionalità e di adeguatezza tra mezzi adoperati e scopo perseguito⁶⁹.

In altri termini, anche rispetto alle clausole contenute nel regolamento condominiale relative alla gestione degli animali negli spazi comuni, la composizione degli interessi non può che essere affidata, oltre che al criterio di ragionevolezza anche al principio di proporzionalità⁷⁰, quale espressione di

favore di più unità immobiliari esclusive: Id., *Regolamenti di condominio e vincoli di destinazione, anche alla luce del nuovo art. 2645 ter c.c.*, in *Riv. not.*, 2009, 874 ss.

⁶⁷ Sui vincoli di destinazione imposti dai regolamenti condominiali v. diffusamente A. FUSARO, *Condominio e destinazione dei beni*, in *Notariato*, 2007, 425 e G. GABRIELLI, *Regole condominiali e trascrizione*, in *Riv. not.*, 2006, 1 ss.

⁶⁸ Un tentativo in tal senso è condotto da M. CEOLIN, *Regolamenti di condominio*, cit., 896

⁶⁹ Così apertamente G. PERLINGIERI, *Il controllo di meritevolezza degli atti di destinazione ex art. 2645 ter c.c.*, in *Foro nap.*, 2014, 54 ss. È, dunque, atto di disposizione vincolare un bene ad una determinata destinazione meritevole di tutela. In argomento A. FEDERICO, *Interesse familiare e atti di disposizione*, in *Pubblicità degli atti e delle attività*, Napoli 2014, 299. Analogamente C. TENELLA SILLANI, *I diversi profili del diritto di proprietà nel XXI secolo: brevi spunti di riflessione*, in *Rass. dir. civ.*, 2013, 1075.

⁷⁰ Tradizionale presupposto della proporzionalità è una valutazione quantitativa o di misura: P. PERLINGIERI, *Equilibrio normativo e principio di proporzionalità nei contratti*, in *Rass. dir. civ.*, 2, 2001, 341; E. DEL PRATO, *Ragionevolezza e bilanciamento*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, 23. A conferma dell'unitarietà del sistema ordinamentale italo-europeo e dei medesimi principi normativi di riferimento, il settore che ci occupa può costituire ulteriore profilo di incidenza dei concetti di ragionevolezza e di proporzionalità, trattati ampiamente nelle ulteriori branche del diritto in G. PERLINGIERI e A. FACHECHI, *Ragionevolezza e proporzionalità nel diritto contemporaneo*, t. I e II, Napoli, 2017.

un giudizio di equità, che tenga conto di tutte le peculiarità fattuali della fattispecie e che si ponga quale criterio per determinare un equilibrio anche rispetto ad interessi non patrimoniali o a esigenze affettive⁷¹.

Per tale via, il divieto di utilizzare le parti comuni, in ragione della loro destinazione d'uso, sacrifica irragionevolmente⁷² e in modo sproporzionato il diritto alla coabitazione con l'animale ogniqualvolta sia possibile l'adozione di presidi capaci di bilanciare altrimenti gli interessi che nelle singole fattispecie vengono in rilievo.

Sicché, l'impiego degli spazi comuni dell'edificio per far circolare i propri animali sarebbe legittimo purché il proprietario si doti di un criterio ordinario di prudenza al fine di evitare che tale diritto limiti quello altrui: il che si traduce, ad esempio, nell'uso di guinzaglio e di altre misure (come museruole o raccoglitori di deiezioni) tese anche soltanto a non inibire l'altrui godimento⁷³.

Sì ragionando, ed esemplificando ancora, violerebbero il principio di proporzionalità le clausole che vietassero al condomino proprietario di un animale l'uso dell'ascensore⁷⁴, giacché ad essere trascurato sarebbe il diritto all'uso delle parti comuni a soggetti anziani o disabili, proprietari di cani da riabilitazione, o a soggetti proprietari di animali impiegati nella pet therapy funzionale alla gestione dei disturbi, ad esempio, dello spettro autistico o di altre patologie fisiche e sociali.

Diversamente, sarebbero senz'altro conformi al su menzionato principio clausole regolamentari che imponessero o sanzionassero la mancata rimozione delle deiezioni nelle parti comuni⁷⁵, sì come qualsiasi altra clausola volta a prevenire immissioni intollerabili, ai sensi degli artt. 844 e 1122 c.c. relativo, quest'ultimo, all'uso della proprietà esclusiva e delle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano però attribuire in proprietà esclusiva o destinata all'uso individuale.

⁷¹ Anche in questo contesto, dunque, il principio solidaristico non consente un esercizio del diritto sproporzionato tra i vantaggi del titolare e gli effetti svantaggiosi a carico di terzi: P. PERLINGIERI, *Profili istituzionali*, cit., 182. Proporzionalità e ragionevolezza sono dunque criteri capaci di incidere sulla validità e l'efficacia delle norme e sulla loro interpretazione e applicazione: G. PERLINGIERI, *Profili applicativi*, cit., 134. In argomento A. VILLELLA, *Per un diritto comune delle situazioni patrimoniali*, Napoli, 2000, 87 e ss.

⁷² L'accezione impiegata nel testo si riferisce propriamente al criterio della ragionevolezza, quale criterio essenziale anche in costanza di una disposizione legale chiara e puntuale: G. PERLINGIERI, *o.u.c.*, 67 ove il riferimento ad una pronuncia giurisprudenziale avente ad oggetto le innovazioni dell'immobile condominiale ex art. 1120 c.c.

⁷³ Cass. 3 novembre 2000, n. 14353, in *Giur. it.*, 2001, 228.

⁷⁴ Si espone, dunque, ad evidenti critiche l'orientamento di merito che ha dichiarato la legittimità di una clausola contenuta nel regolamento condominiale che vietava ad un condomino proprietario di un animale l'uso dell'ascensore, non potendosi, ai sensi dell'art. 1138, comma 5, ritenere l'ascensore strettamente accessorio rispetto all'abitazione esclusiva: Trib. Monza, 28 marzo 2017, in *Condominio e locazione*, 2017.

⁷⁵ G. BORDOLLI, *La gestione dei cani in condominio*, in *Immobili e proprietà*, 2018, 10, 558.

Proprio tali ultime disposizioni consegnano, probabilmente, un criterio ricostruttivo atto a preservare il rispetto della funzione dell'immobile condominiale, che il recente indirizzo pretorio ha prediletto nel bilanciamento con il diritto alla coabitazione, imponendo al proprietario la riduzione numerica dei cani in abitazione.

In effetti, se non sembra doversi dubitare della validità delle clausole tese a disciplinare, e se del caso anche a vietare, la gestione delle colonie feline o canine – accudite per spirito umanitario e senza averne un ritorno economico⁷⁶ – altrettanto deve escludersi che la detenzione di un numero significativo di animali sia in sé sufficiente a determinare sempre un mutamento di destinazione dell'immobile.

Ed invero, la cura di un numero elevato di animali, là dove non vietata dal regolamento condominiale, impone – non soltanto l'adozione di tutte le necessarie precauzioni volte ad evitare disagi e problemi ai condomini⁷⁷ (quali l'intrusione degli animali nelle parti esclusive), quanto e soprattutto – il rilascio della necessaria autorizzazione amministrativa alla gestione del ricovero di animali, la quale è senz'altro compatibile con la natura abitativa dell'immobile.

Oltretutto, la disciplina condominiale già prevede un sistema di tutele dell'interesse condominiale alla conservazione, manutenzione e gestione dell'edificio a scapito di talune prerogative dei singoli, che può essere replicato al caso di coabitazione con un numero di animali suscettibile, in astratto, di modificare la funzione dell'immobile.

Un'interpretazione dell'art. 1122 c.c. attenta al valore della persona⁷⁸ consente, infatti, di escludere che il condomino possa eseguire opere o realizzare attività (anche omissive) che arrechino qualsiasi pregiudizio all'edificio⁷⁹, anche soltanto di natura estetica o immateriale, sì da conferire

⁷⁶ Le colonie sono, invero, formate da gruppi di randagi che vivono in libertà e frequentano abitualmente lo stesso luogo, perché generalmente attratti da un condomino che li accudisce. Per un approfondimento della disciplina applicabile a tali fattispecie G. BORDOLLI, *Cani e gatti in condominio, conflitto tra condomini ed intervento del giudice*, in *Immobili e proprietà*, 3, 2013, 163.

⁷⁷ App. Roma, 29 aprile 2013, n. 2012; Cass. pen., 22 novembre 2012, n. 49298, entrambe in *DeJure*.

⁷⁸ P. PERLINGIERI, *La personalità umana*, cit., *passim*.

⁷⁹ In questa prospettiva, la disposizione trova applicazione nel caso di attività che non soltanto escludono o impediscono l'uso comune o la realizzazione di interessi condominiali, ma che propongano una declinazione diversa rispetto a quella formalizzata nell'art. 1117 c.c. o affermatasi in virtù di delibera assembleare modificativa ai sensi del 1117 *ter* c.c.: così R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio*, cit., 1130. Il concetto di danno non va, dunque, limitato al danno materiale, quale modificazione della conformazione esterna della cosa comune, ma esteso al danno conseguente alle opere o alle attività che riducono sensibilmente le utilità ritraibili dalla cosa, anche se di ordine estetico, quale peggioramento o deprezzamento del fabbricato: Cass. 3 gennaio 2014, n. 53 in *Guida dir.*, 7, 2011, 48 e ss. In dottrina L. BELLANOVA, *L'uso delle parti comuni*, in R. TRIOLA, *Il nuovo condominio*, cit., 187.

prevalenza all'interesse condominiale, anche rispetto alle attività realizzate nell'ambito delle proprietà individuali che incidono sui beni o sui servizi condominiali: si pensi, a titolo esemplificativo, alla realizzazione di una parete attrezzata nella corte interna condominiale, adiacente la porta di ingresso dell'intero stabile, ad opera del condomino utilizzatore esclusivo e detentore di animali, adibita alla custodia e al deposito di guinzagli, museruole, pet toys, ciotole di acqua e mangimi, esposti continuamente alla visione degli altri condomini e potenzialmente ricettacolo di polvere, sporcizia, batteri.

Del pari è a dirsi per le regole contenute negli artt. 1117 *ter* e 1117 *quater* c.c. le quali impongono il divieto di modificare la destinazione d'uso che possa arrecare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o anche soltanto al decoro dell'immobile, ammettendo iniziative dell'amministratore o dei condomini tese a far cessare le attività vietate che incidono sulle parti comuni.

In tale prospettiva – la quale, in definitiva, trova afflato nell'idea per cui il limite (al diritto di coabitazione con l'animale domestico) è nella stessa legge⁸⁰ condominiale - può trovare applicazione, altresì, la previsione di cui all'art. 1118 c.c. il quale fa salvi i diritti condominiali (in specie alla contribuzione delle spese di conservazione) anche nel caso in cui un condomino abbia modificato la destinazione d'uso della propria unità immobiliare (destinandola, ad esempio, a ricovero di animali); si da determinare una prevalenza dell'interesse collettivo alla funzione e conservazione dell'edificio senza, però, sacrificare l'interesse del singolo alla convivenza con animali domestici.

⁸⁰ P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, cit., 202.

