

Innanzitutto, solitamente, il **regolamento condominiale** prevede una o più clausole che vietano ai condomini di porre in essere attività tali da arrecare **disturbo agli altri condomini**, in genere nella parte dei “DIVIETI” del regolamento condominiale. Tali clausole, al giorno d'oggi, sono sempre più particolari e dettagliate ed, in tanti casi, specificano una serie di attività “vietate” proprio per tutelare la quiete degli altri condomini. Solitamente, poi, dette clausole sono predisposte dal costruttore, ed i condomini, acquistando un appartamento nel condominio, ne accettano in toto il relativo contenuto e le relative prescrizioni. Quindi, nel caso in cui sia posta in essere una attività vietata, gli altri condomini (anche singolarmente e senza l'appoggio dell'amministratore) hanno diritto a chiedere l'immediata cessazione dell'attività “molesta” ed il **risarcimento del danno**, se dimostrabile.

Riguardo alla clausola che del regolamento condominiale che vieta di tenere animali presso il proprio appartamento, nel caso in cui sia stata inserita nel regolamento condominiale predisposto dal costruttore o nel caso in cui tale clausola sia stata approvata da tutti i condomini, questa è valida ed efficace contro tutti i condomini, senza limitazioni e senza distinguo.

Sul punto è chiara la Suprema Corte nel sostenere che “*La compromissione del diritto di proprietà dei condomini può essere - per effetto di un regolamento contrattuale con il quale le parti sono libere di fissare i limiti che credono all'uso delle parti comuni dell'edificio e al diritto esclusivo del condomino - maggiore di quella stabilita dalla norma di cui all'art. 844 c.c.*”

Deve, in particolare, escludersi che l'obbligo reciproco contenuto in un regolamento condominiale - e valido per tutti i condomini - di non tenere negli alloggi cani sia talmente limitativo del diritto di proprietà da poter essere paragonato al divieto, senza limiti di tempo per l'acquirente di un immobile e solo per lui, di utilizzazione dello stesso a fini commerciali. L'onere che i condomini hanno inteso, consensualmente, porre a loro carico - infatti - non soltanto non incide sul contenuto essenziale del diritto di proprietà, ma consiste in una semplice reciproca volontaria limitazione dell'utilizzazione del loro bene al fine di fruirne meglio, sotto altro profilo, il godimento.” (Cass. civ., 10/11/1998, n.11281)



In particolare, nell'ipotesi di violazione al suddetto divieto, il soggetto leso può esperire rimedi processuali sia contro il conduttore che contro il locatore. Infatti *”Nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi (nella specie detenzione di animali), il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Inoltre, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di -litisconsorzio necessario- con il proprietario, che quindi deve partecipare al giudizio in cui si controverte in ordine all'esistenza e alla validità del regolamento (Cass. civ., Sez. II, 08/03/2006, n.4920)*

Il condomino leso o l'amministratore può chiedere che gli animali possano essere allontanati con provvedimento d'urgenza, oltre al risarcimento del danno.

.

*

*

*