

Contratto di affitto risolto se i cani disturbano

Condominio

Il regolamento vietava espressamente di detenere animali molesti

Fulvio Pironti

Anche i locatari sono tenuti a rispettare la prescrizione del regolamento di condominio che consente la detenzione degli animali domestici negli alloggi a condizione che non danneggino le parti comuni né disturbino la quiete dei condòmini. Lo ha precisato il Tribunale di Bergamo con sentenza 975/2024. All'origine della stessa il caso di un inquilino che aveva sottoscritto un contratto locativo impegnandosi a rispettare le clausole del regolamento di condominio tra cui quella che consentiva di poter tenere gli animali domestici nelle abitazioni a condizione di non arrecare danno o disturbo agli altri condòmini.

I cani tenuti dal locatario si rivelavano molesti. I condòmini si lagnavano degli incessanti latrati e delle deiezioni disseminate nelle aree comuni. Le stesse, si legge agli atti, tra l'altro, pene-

travano nelle maglie metalliche delle griglie di areazione (presenti nel giardino) e ricadevano nel corsello interrato delle rimesse condominiali. Inoltre, i cani oltrepassavano la recinzione della corte pertinenziale dell'alloggio locato per occupare le parti comuni dell'edificio e i giardini di proprietà esclusiva.

Le forze dell'ordine erano state costrette a intervenire a causa di reiterate segnalazioni. L'assemblea condominiale deliberava che, in caso di mancata risoluzione di tale problematica, il condominio avrebbe adito l'autorità giudiziaria. Per evitare il nascere di controversie, i proprietari disdettavano il contratto locativo. Ciononostante il locatario non lasciava l'immobile sicché la questione giungeva all'esame del tribunale bergamasco. Il decidente dichiarava risolto il contratto a causa del grave inadempimento in cui era incorso il locatario e lo condannava al rilascio dell'immobile.

Va ricordato che l'articolo 1138, comma 5, Codice civile prescrive che «de norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici». Resta comunque possibile disporre nell'allontanamento in caso di disturbo reiterato e danni prodotti.