



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cosenza – Sezione seconda civile - in composizione monocratica ed in persona della dott.ssa Germana Maffei, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al **n. 2740/2025 R.G.**, trattenuta in decisione all'udienza del 29.6.2026, avente ad oggetto: **appello avverso sentenza del giudice di pace**

tra

Parte_1 **c.f.** *CodiceFiscale_1* , rappresentata e difesa dall'avv.
l'Avv. [] [] per mandato in atti;

appellante

e

Controparte_1 in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. [] [] per mandato in atti;

appellato

CONCLUSIONI

Come in atti e verbali..

RAGIONI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Parte_1 ha chiesto l'annullamento della delibera assembleare del 19.12.2023 relativamente alla sanzione di € 800,00 irrogatale dal consesso condominiale ai sensi dell'art. 70 del disp. att. c.c. a seguito di recidiva per la violazione dell'art. 11 (divieti) punti 12 e 13 del regolamento condominiale, in quanto detentrica di un cospicuo numero di cani e gatti, in violazione del regolamento condominiale.

A sostegno dell'impugnativa, ha dedotto la non corretta formazione della volontà assembleare, in assenza di un'ulteriore delibera con la quale l'assemblea dei condomini prendesse atto dell'asserita reiterazione delle violazioni da parte della ricorrente e quindi irrogasse l'ulteriore sanzione di € 800 prevista dal regolamento e dal codice di rito, prima

di deliberare l'attivazione delle procedure esecutive per riscuotere la complessiva somma di € 1.000,00 nonché l'illegittimità della stessa, in quanto emessa in violazione dell'articolo 1138 ultimo comma c.c.

Nel costituirsi, il **CP_1** ha eccepito la tardività della impugnazione, per violazione del termine di cui all'articolo 1138 c.c., e nel merito la legittimità del deliberato.

Ha, quindi, formulato le seguenti conclusioni: *"Intimare alla sig.ra **Parte_1** di attenersi allo scrupoloso rispetto del regolamento di condominio; Cessare l'attività di raccolta di cani randagi e custodirli (anche temporaneamente) all'interno dell'appartamento sito in Luzzi (Cs), Via **██████████** /L; Ordinare l'immediato sgombero dell'appartamento di tutti gli animali presenti che creano disturbi ed immissioni; conseguentemente, rigettare le domande proposte da parte attrice in quanto infondate e confermare la sanzione inflitta"*.

Il Giudice di prime cure ha dichiarato: il difetto di interesse all'impugnativa, attesa la natura meramente esecutiva della delibera, che si limitava a dare mandato di avviare le procedure di recupero coattivo delle decisioni sanzionatore assunte con precedente deliberazione, non impugnata; la tardività, comunque, dell'impugnazione; in accoglimento della domanda riconvenzionale, ordinato a **Parte_1** di cessare la raccolta dei cani randagi e di custodirli all'interno della sua proprietà privata nel **██████████** *Controparte_1* in numero superiore ad uno.

Parte_1 ha interposto gravame avverso la decisione, censurando la correttezza della decisione in punto di carenza di interesse, di tardività dell'impugnativa nonché quanto alla limitazione del numero di cani detenibili, in assenza del riscontro della condizione di pericolo determinata dalla loro aggressività, da motivi igienico sanitari e di pubblica tranquillità.

Deve premettersi che la sussistenza di un vizio annullabilità della delibera condominiale comporta la necessità di espressa e tempestiva domanda "ad hoc" proposta dal condomino interessato nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c..

Ed ancora il **CP_1** quando intende proporre l'impugnativa di una delibera assembleare, deve allegare e dimostrare di avervi un interesse concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito può derivare, e non solo astratto (Cass. n. 15377/2000).

Ciò precisato, deve condividersi la valutazione di inammissibilità per carenza di interesse della impugnativa decisa dal Giudice di pace, tenuto conto che l'eventuale annullamento

della delibera non potrebbe sortire alcun effetto caducatorio delle sanzioni comminate con precedente deliberazione, non tempestivamente impugnata dalla odierna istante, trattandosi di mera comunicazione dell'avvio delle iniziative di recupero coattivo del credito.

L'impugnativa, quindi, traducendosi nella formulazione di contestazioni in ordine alla correttezza della precedente deliberazione assembleare, sul presupposto che alcuna violazione del regolamento condominiale potesse riscontrarsi, deve ritenersi inammissibilmente proposta, *in parte qua*.

Ritiene il Tribunale, d'altra parte, che alcuna violazione della volontà assembleare risulta cristallizzata nel deliberato censurato, atteso che in applicazione dell'art. 70 disp. att. c.p.c. le sanzioni devono essere irrogate con delibera assembleare approvata con le maggioranze di cui all'art 1136 del c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio: 500 millesimi), per cui la delibera del 21 Settembre 2023, regolarmente approvata con le maggioranze prescritte dalla legge, ha correttamente dato incarico all'organo esecutivo di avviare il recupero coattivo delle credito, tenuto conto della insussistenza di uno spontaneo pagamento delle sanzioni precedentemente irrogate.

La questione relativa alla violazione del regolamento condominiale deve, in ogni caso, essere vagliata nella presente sede, tenuto conto del tenore della domanda riconvenzionale articolata dal CP_1 e della statuizione resa sul punto dal Giudice di prime cure.

Preliminare è la disamina in ordine all'efficacia vincolante o meno della clausola del Regolamento condominiale che vieta la detenzione di cani all'interno delle unità private ove questi creino una situazione di pericolo determinata dalla loro aggressività, da motivi igienico sanitari e di pubblica tranquillità.

Deve premettersi che, sotto il profilo fattuale, è acclarato che la odierna appellante detiene almeno 12 cani all'interno dell'abitazione, e che tale immobile costituisce la sede istituzionale dell'associazione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che opera nel settore della cattura e gestione di cani randagi dell'area territoriale di competenza, in forza della Determina del Controparte_2 n. 34/2024. A prescindere dal fatto che l'immobile sia utilizzato per le finalità di contrasto del randagismo, resta quindi pacifico che l'appellante ospita un numero di cani tale da costituire un vero e proprio branco.

Sul punto, ritiene il Tribunale che l'art. 1138, comma 5, c.c. si applica esclusivamente ai regolamenti assembleari, ossia quelli approvati a maggioranza dall'assemblea dei

condòmini; non a quelli contrattuali poiché rivestono natura negoziale e vincolano le parti in virtù dell'autonomia privata. Tale impostazione si fonda su una lettura sistematica dell'art. 1138 c.c. il quale disciplina la formazione, il contenuto e le modalità di approvazione del regolamento assembleare prevedendo maggioranze e limiti specifici (commi 1-4).

Il divieto del comma 5, pertanto, si inserisce coerentemente in tale contesto e non può estendersi a forme regolamentari di diversa natura. Ne consegue che il regolamento contrattuale - qualificabile come contratto plurilaterale con comunanza di scopo (cfr. Cass. civ., ord. 24957/2020) - resta pienamente efficace purché la clausola limitativa sia chiara, espressa e richiamata nell'atto di acquisto determinando un vincolo accettato volontariamente dall'acquirente (Cass. civ., sez. I, 24526/2022).

La pronuncia pone in netto risalto il principio di autonomia contrattuale (art. 1322 c.c.) ritenendo che il singolo condomino con l'acquisto dell'unità immobiliare e l'accettazione del regolamento autolimiti consapevolmente il proprio diritto di proprietà (art. 832 c.c.). Il regolamento contrattuale, pertanto, non impone un divieto eteronomo, ma recepisce una autodeterminazione privata con valore vincolante per tutti i partecipanti.

Deve pure escludersi l'applicabilità retroattiva dell'art. 1138, comma 5, c.c., atteso che lo *ius superveniens* non può travolgere rapporti contrattuali validamente costituiti in epoca anteriore. Una diversa interpretazione, evidentemente, comprometterebbe l'affidamento di chi aveva acquistato l'immobile confidando nel divieto.

Tale affermazione trova conferma nella stessa lettura del comma primo laddove stabilisce quando in un edificio si deve provvedere alla formazione di un regolamento condominiale contenente le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione nonché dal comma terzo laddove statuisce che il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art 1136 c.c.

Conseguentemente anche il quinto comma dell'art 1138 c.c. non può che trovare applicazione con riferimento alla stesura del regolamento assembleare e non contrattuale per la cui formazione è richiesta l'unanimità data dall'acquisizione in sede di rogito del suo contenuto.

L'art 1138 c.c. disciplina il regolamento di condominio cd. assembleare determinando i casi in cui è necessario adottarne uno indicando la maggioranza necessaria per la sua approvazione.

Se è pur vero, da un lato, che la giurisprudenza di legittimità non si è ancora espressa in ordine al quinto comma dell'art 1138 c.c. così come formulato a seguito della l.220/2012, è altrettanto vero che la Suprema Corte (cfr. Cass. civ. n. 3705/2011) ha affermato che *“in tema di condominio negli edifici, il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici, non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo, detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condòmini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva.”*

Da tale principio si può agevolmente ricavare a *fortiori*, il principio contrario ovvero che si dovrà ritenere legittimo il divieto inserito nel regolamento contrattuale.

A tal riguardo, si deve tenere conto che una disapplicazione automatica di una norma regolamentare che impone il divieto di animali all'interno delle proprietà esclusive sarebbe lesiva del diritto degli altri condomini all'osservanza di un regolamento e di una sua norma che, oltre che ad essere stato voluto dagli originari redattori può aver costituito riferimento per coloro che non volessero o financo potessero convivere con gli animali.

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà e purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio (Cass. Civ. 4529/2022).

In tal caso, infatti, sussistendo il consenso di tutti i condomini è lo stesso proprietario dell'appartamento ad autolimitare il proprio diritto.

D'altra parte, la giurisprudenza aveva riconosciuto il diritto di visita in carcere al cane del detenuto, in quanto membro della famiglia, o ammesso il diritto di visita in ospedale al cane del paziente ricoverato, costituendo il rapporto uomo-animale un'attività realizzatrice della personalità umana, ma nella specie che qui occupa si è al di fuori della cornice teleologica della disposizione codicistica, atteso che la detenzione di un numero abnorme di animali in un contesto condominiale esonda dall'obiettivo di valorizzare il rapporto uomo-animale.

Ciò posto, nella fattispecie che qui occupa è pacifico che tale divieto fosse ben noto all'attrice sin dal momento dell'acquisto avendo con esso aderito e preso atto del regolamento condominiale e risultando da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito non suscettibile di dar luogo ad incertezze (Cass. Civ. n.21307/2016) né avendo, successivamente, dato prova di aver ottenuto alcuna autorizzazione dall'amministratore.

Quanto alla contestazione in ordine alla insussistenza di una condizione di pericolosità conseguente alla detenzione degli animali, ritiene il Tribunale che la nota del dott.

<i>Per_I</i>	responsabile	<i>Controparte_3</i>
--------------	--------------	----------------------

[...] nel descrivere la condizione dei luoghi ed il rinvenimento di un numero dei cani superiore a dieci, sia idonea a corroborare la sussistenza di un situazione di obiettivo pericolo per l'incolumità dei condomini, in ragione delle difficoltà connesse alla gestione contestuale di un numero così elevato di animali, nonché della relativa tranquillità, risultando notorio il disturbo acustico indotto dal latrare di oltre dodici cani in qualsiasi ora del giorno e della notte (circostanza confermata dalle dichiarazioni rilasciate dai condomini e prodotte in atti dall'ente).

Quanto alle condizioni igienico sanitarie dei luoghi, tenuto conto che la *Parte_I* non ha consentito l'accesso presso l'immobile, non può dirsi riscontrato che questo fosse in condizioni igienico sanitarie soddisfacenti di pulizia né ha documentato la sussistenza di adeguati sistemi di raccolta delle deiezioni e delle acque di lavaggio degli animali, di talchè, anche in parte qua attingendo dal notorio, deve ritenersi acclarato che la presenza di un numero così elevato di animali in un contesto domestico ed inframurario determini l'emanazione di cattivi odori all'interno del condominio.

Per tutto quanto sopra considerato, ed in disparte la destinazione o meno del cespite a sede istituzionale di una associazione dedita alla raccolta dei cani randagi, la decisione, anche nella parte in cui ha fatto divieto di tenere nell'abitazione un numero superiore ad un animale, deve essere confermata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Trattandosi di appello proposto in epoca successiva al 30.1.13 trova applicazione la disposizione di cui all'art. 13, comma 1 quater, del D.P.R. 115/02, inserito dalla L. 228/12, art. 1, comma 17, in tema di contributo unificato per i gradi o i giudizi di impugnazione,

operativa dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della L. 228/12 (1° gennaio 2013 ai sensi del comma 561 dell'art. 1).

In base a tale disposizione, il giudice dell'impugnazione è vincolato, pronunciando il provvedimento che la definisce, a dare atto - senza ulteriori valutazioni discrezionali - della sussistenza dei presupposti (rigetto integrale o inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) per il versamento, da parte dell'impugnante soccombente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione da lui proposta, a norma del cit. art. 13, comma 1- bis (cfr., tra le altre, Cass. 5955/14).

P.Q.M.

IL TRIBUNALE DI COSENZA - SEZIONE SECONDA CIVILE -, definitivamente pronunciando nella controversia civile come innanzi promossa, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

- Rigetta l'appello;
- Condanna parte appellante alla refusione delle spese di lite in favore dell'appellata, pari ad euro 662,00 per compensi, oltre accessori e rimborso forfettario nella misura di lette;
- dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello.

Cosenza 30.6.2026

Il Giudice

Dott.ssa Germana Maffei