



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce - Prima Sezione civile – nella persona del giudice dott.ssa Caterina Stasi, ha
emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 4679/2018 R.G., avente ad oggetto: impugnazione delibera assembleare,
promossa

da

██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████

- **attore** -

contro

Condominio ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████

- **convenuto** -

Fatto e diritto

La presente controversia ha ad oggetto l'impugnativa, proposta da ██████████ della delibera del 30.3.2018 assunta dall'assemblea del Condominio ██████████ – in esecuzione di una delibera precedente già sospesa dal tribunale - limitatamente al quinto punto dell'ordine del giorno ove viene individuata un'area del cortile condominiale da destinare allo stazionamento dei cani, modificando il regolamento condominiale senza il consenso unanime dei condomini, bensì a maggioranza, violando per di più l'art. 4 del regolamento che prevede il divieto di tenere animali domestici, ed infine incidente sui diritti del comproprietario.



Costituitosi in giudizio, il Condominio [REDACTED] ha contestato in fatto ed in diritto le ragioni della domanda, chiedendone il rigetto, argomentando in ordine alla natura regolamentare e non contrattuale del regolamento contrattuale allegato all'atto di divisione del 8.4.1980 e ribadendo la nullità di ogni previsione regolamentare che vieti di possedere o detenere animali domestici ai sensi dell'art. 1138 c.c.

Data la natura documentale della controversia che ha reso superflua l'istruttoria orale, all'udienza del 10.5.2022 la causa è stata trattenuta per la decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti.

La domanda è fondata e deve trovare accoglimento.

Secondo il principio espresso dalla giurisprudenza di legittimità, *"il regolamento avente ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune non ha natura contrattuale, costituendo espressione delle attribuzioni dell'assemblea, e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti; ha, invece, natura di contratto plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento che esoriti dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea, contenendo disposizioni che incidano sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscano obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinino criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali"* (Cass. n. 13632/2010).

Nella specie, il regolamento condominiale dell'ente di gestione convenuto, sottoscritto da tutti i comproprietari del condominio [REDACTED] assume senz'altro natura contrattuale, dal momento che incide sui diritti (e doveri) dei singoli proprietari, limitando i diritti dominicali di costoro – ove, ad esempio, si vieta di locare il proprio appartamento a terzi estranei o, appunto, di tenere animali domestici (art. 4) – sicché per la modifica del suddetto, secondo gli insegnamenti ermeneutici testé richiamati, occorre il consenso unanime dei comunisti.

Ancora, se è vero che l'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. – introdotto dalla novella n. 220/2012 – recita *"le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici"*, tuttavia il tribunale, aderendo alla dottrina maggioritaria, ritiene che tale prescrizione debba riferirsi al solo regolamento approvato dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1137 c.c., quale disciplina d'uso delle cose comuni, come sembra suggerire la lettura sistematica della disposizione in esame, che risponde alla *ratio* di consentire all'assemblea di determinare, per l'appunto, l'utilizzazione dei beni comuni con snellezza, senza tuttavia permettere alla maggioranza di intaccare il diritto di proprietà esclusiva dei condomini in mancanza di consenso (abdicativo) dell'interessato.



Viceversa, come si è accennato, il regolamento sottoscritto da tutti i condomini contiene il divieto di tenere animali domestici: ciò significa che ciascuno dei comproprietari, trattandosi di un diritto disponibile, ha rinunciato al diritto di possedere animali domestici, tra cui i cani, nella propria porzione di proprietà esclusiva.

Ciò premesso, la previsione, al quinto punto dell'ordine del giorno approvato a maggioranza, di una zona del cortile da destinare ad area cani a spese di ciascun proprietario, seppure non contenga espressamente una modifica del regolamento contrattuale per cui è giudizio – andando apparentemente ad incidere sull'uso del bene comune - appare senza dubbio assunta in violazione del precetto di cui all'art. 4 del regolamento, perché presuppone che i condomini “proprietari dei cani” possano, per l'appunto, tenere cani presso le proprie unità abitative o nel cortile medesimo.

L'impugnativa proposta deve pertanto trovare accoglimento, dovendosi dichiarare l'annullabilità della deliberazione del 30.3.2018 limitatamente al quinto punto dell'ordine del giorno.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

- accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara l'annullabilità della delibera assembleare del condominio convenuto del 18.3.2018 limitatamente al quinto punto all'ordine del giorno.
- condanna il Condominio alla refusione delle spese di lite sostenute da parte attrice, liquidate complessivamente in € 545,00 per spese vive ed € 2.100,00, per competenze professionali, oltre al rimborso al 15% delle spese forfettarie, iva e cap come per legge.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti competenza.

Lecce, 15.9.2022

Il giudice
Caterina Stasi

