

GUIDA · DIRITTI · CANI E GATTI

Animali in condominio e in affitto

La guida completa a diritti, doveri e liti

Cosa può vietare il regolamento e cosa no, cosa può chiedere il padrone di casa, come si gestiscono rumori, danni e parti comuni, e come risolvere un conflitto senza finire in tribunale. Con le sentenze più recenti e i modelli pronti da usare.

Redazione Fido & Felix · Edizione 2026

La guida in tre righe

Proprietari: il regolamento approvato dall'assemblea non può vietare gli animali domestici (art. 1138 del Codice Civile). Sul regolamento "contrattuale" i tribunali non sono d'accordo.

Inquilini: il padrone di casa può vietare gli animali solo con una clausola esplicita nel contratto di affitto.

Tutti: il diritto di tenere un animale non copre rumori intollerabili e danni, di cui risponde il proprietario.

Come è fatta questa guida. Ogni capitolo distingue tra ciò che dice la legge, ciò che hanno deciso i giudici e i consigli pratici della redazione. I modelli di lettera e di clausola sono indicativi e vanno adattati al vostro caso. La guida non sostituisce il parere di un avvocato.

Indice

1. Le regole in sintesi
2. Il diritto di tenere animali in condominio
3. Il regolamento contrattuale: un caso aperto
4. Le parti comuni: cosa si può regolare
5. Rumori e odori: quando diventano un problema legale
6. Danni e responsabilità
7. I gatti in condominio
8. In affitto: cosa può fare il padrone di casa
9. Modello: l'accordo sull'animale nel contratto d'affitto
10. Quando nasce una lite: i passi da seguire
11. Le checklist
12. Domande frequenti
13. Fonti

CAPITOLO 1

Le regole in sintesi

Situazione	Cosa dice la legge	Riferimento
Il regolamento condominiale vieta cani e gatti	La clausola non è valida: il regolamento non può vietare di possedere o detenere animali domestici	Art. 1138 c.c., ultimo comma; art. 155 disp. att. c.c.
L'assemblea vota un divieto	Non ha il potere di farlo; la delibera è impugnabile	Art. 1138 c.c.
Il divieto è nel regolamento contrattuale accettato al rogito	Giurisprudenza divisa: alcuni tribunali lo considerano nullo, altri valido	Trib. Cagliari 134/2025; Trib. Trento 712/2025
Il contratto di affitto vieta gli animali	La clausola è valida se scritta in modo esplicito	Autonomia contrattuale; Corte d'Appello, sent. 1254/2025
Il contratto di affitto non dice nulla	L'inquilino può tenere un animale domestico	Art. 1587 c.c. (uso diligente)
Il cane abbaia per ore	Se supera la normale tollerabilità: tutela civile per il vicino; nei casi seri, contravvenzione	Art. 844 c.c.; art. 659 c.p.
L'animale causa un danno	Ne risponde il proprietario, salvo caso fortuito	Art. 2052 c.c.
Gatti liberi nel cortile	Non possono essere maltrattati né allontanati dal loro territorio	Legge 281/1991, art. 2
Lite in condominio o sull'affitto	Prima del giudice serve un tentativo di mediazione	D.Lgs. 28/2010

CAPITOLO 2

Il diritto di tenere animali in condominio

Fino al 2012 era frequente trovare nei regolamenti condominiali clausole che vietavano cani, gatti o "animali in genere". La riforma del condominio, con la legge 220 del 2012 in vigore dal 2013, ha cambiato radicalmente il quadro. All'articolo 1138 del Codice Civile, che disciplina il regolamento di condominio, è stato aggiunto un ultimo comma: le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

Tre aspetti di questa norma sono importanti.

- **Vale anche per i regolamenti più vecchi.** L'articolo 155 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile stabilisce che cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti condominiali contrarie a questo principio. Un divieto scritto negli anni Ottanta non vale più.
- **Riguarda gli "animali domestici".** La riforma ha sostituito la precedente espressione "animali da compagnia" con "animali domestici", un concetto più ampio. Cani, gatti, conigli, piccoli roditori e uccelli da gabbia rientrano senza dubbio nella tutela.
- **L'assemblea non può aggirarla.** Non può votare un divieto né imporre di fatto l'allontanamento di un animale. Una delibera di questo tipo è impugnabile.

La tutela riguarda la detenzione dell'animale nella propria abitazione. Non significa che chi ha un animale possa fare ciò che vuole: restano gli obblighi verso gli altri condomini, che vediamo nei capitoli successivi.

CAPITOLO 3

Il regolamento contrattuale: un caso aperto

Esistono due tipi di regolamento condominiale. Il regolamento **assembleare** è approvato dall'assemblea a maggioranza e riguarda soprattutto l'uso dei beni comuni. Il regolamento **contrattuale** è di solito predisposto dal costruttore e accettato da ciascun acquirente nell'atto di acquisto, oppure approvato all'unanimità: può contenere anche limiti alle proprietà individuali. Per il primo, il divieto di animali è sicuramente nullo. Per il secondo, la questione è aperta.

Due sentenze del 2025, opposte

Sentenza	Decisione	Motivazione
Tribunale di Cagliari, n. 134 del 28 gennaio 2025	Nulla la clausola del regolamento contrattuale che vietava gli animali	L'art. 1138 c.c. è norma di ordine pubblico e vale per qualsiasi regolamento, comunque adottato
Tribunale di Trento, n. 712 del 6 ottobre 2025	Valido il divieto contenuto nel regolamento contrattuale di una multiproprietà	La clausola era stata espressamente accettata da ciascun acquirente al momento del rogito

Altri commentatori ricordano precedenti in entrambe le direzioni, e sottolineano che sul punto specifico manca ancora una pronuncia chiarificatrice della Corte di Cassazione. Finché non arriverà, l'esito di una causa può dipendere dal tribunale e dalle circostanze concrete.

Cosa fare in pratica

- **Se state comprando casa** e avete o volete un animale, chiedete il regolamento di condominio e verificate se è richiamato nell'atto di acquisto. Se contiene un divieto, parlatene con il notaio prima del rogito.
- **Se vivete già in un condominio** con un regolamento contrattuale che vieta gli animali, non date per scontato né che il divieto sia valido né che sia nullo: in caso di contestazione, rivolgetevi a un avvocato.
- **Se siete amministratori**, evitate di applicare automaticamente un vecchio divieto: la sua validità è incerta e la contestazione può costare cara al condominio.

CAPITOLO 4

Le parti comuni: cosa si può regolare

Il regolamento non può vietare l'animale, ma può disciplinare la convivenza negli spazi che appartengono a tutti: scale, androni, ascensori, cortili, giardini, garage. Sono regole legittime purché non si traducano in un divieto mascherato: una norma che impedisse di fatto di entrare e uscire di casa con il cane non sarebbe valida.

Esempi di regole ragionevoli

- Obbligo di tenere il cane al guinzaglio nelle parti comuni.
- Obbligo di raccogliere gli escrementi e di pulire eventuali sporcizie.

- Divieto di lasciare gli animali incustoditi negli spazi comuni.
- Regole sull'uso di giardini o aree verdi comuni, per esempio individuando una zona in cui i cani non possono entrare.

Indipendentemente dal regolamento, valgono le regole generali fissate dall'ordinanza del Ministero della Salute sulla tutela dall'aggressione dei cani e dalle ordinanze comunali: guinzaglio di lunghezza non superiore a 1,50 metri nelle aree urbane e nei luoghi aperti al pubblico, museruola da avere sempre con sé, raccolta delle deiezioni.

L'ascensore

È il punto di attrito più frequente. Nessuna norma nazionale vieta ai cani di usare l'ascensore, e un divieto assoluto nel regolamento rischierebbe di essere un divieto mascherato, soprattutto ai piani alti. Il buon senso aiuta più delle regole: guinzaglio corto, cane vicino a voi, e se in ascensore c'è qualcuno che ha paura o un bambino piccolo, aspettate la corsa successiva o chiedete se potete salire insieme.

CAPITOLO 5

Rumori e odori: quando diventano un problema legale

Il diritto di tenere un animale non comprende il diritto di disturbare. Le norme che entrano in gioco sono due, una civile e una penale.

L'articolo 844 del Codice Civile: le immissioni

Rumori, odori, esalazioni che passano da una proprietà all'altra si chiamano "immissioni". Il vicino è tenuto a sopportare quelle che non superano la **normale tollerabilità**, valutata anche in base alla condizione dei luoghi. Se la superano, può rivolgersi al giudice per ottenere che cessino e, se ne ha subito un danno, il risarcimento.

L'articolo 659 del Codice Penale: il disturbo del riposo

Punisce chi, anche non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone. È una contravvenzione punita con l'ammenda, e la giurisprudenza ritiene responsabile il proprietario che lascia che i propri cani arrechino rumori intollerabili.

Come si valuta il disturbo

Non esiste una soglia fissa. Il giudice considera orari, durata, frequenza, il tipo di edificio e di zona. Un abbaio occasionale fa parte della vita di un palazzo; un cane che abbaia o ulula a lungo ogni giorno, specie nelle ore di riposo, no.

Se il vostro cane abbaia quando resta solo

Spesso non è maleducazione ma sofferenza. L'ansia da separazione è una delle cause più comuni di abbaio prolungato in assenza del proprietario. Il primo passo è capire cosa succede: filmate il cane con un telefono per la prima ora dopo che siete usciti, e parlatene con il veterinario. Risolvere il problema è la soluzione migliore per il cane e per i vicini. Ne parliamo nell'articolo dedicato all'ansia da separazione.

Se il cane del vicino vi disturba

- Annotate date, orari e durata degli episodi; se possibile, registrate.
- Parlatene prima con il vicino, con calma: spesso non sa cosa succede quando è fuori casa.
- Coinvolgete l'amministratore, che può richiamare al rispetto del regolamento.
- Solo se tutto questo non funziona, valutate le vie legali, a partire dalla mediazione (capitolo 10).

Gli odori

Valgono gli stessi principi: lettieri non pulite, deiezioni su balconi e terrazzi, odori persistenti possono superare la normale tollerabilità. La pulizia regolare è un obbligo verso i vicini, oltre che verso l'animale.

CAPITOLO 6

Danni e responsabilità

L'articolo 2052 del Codice Civile stabilisce che il proprietario di un animale, o chi se ne serve per il tempo in cui lo ha in uso, risponde dei danni causati dall'animale, sia che fosse sotto la sua custodia sia che fosse smarrito o fuggito, a meno che non provi il caso fortuito: un evento imprevedibile e inevitabile. È una responsabilità molto rigorosa: non basta dimostrare di essere stati attenti.

Esempio	Chi risponde	Note
Il cane morde un vicino sulle scale	Il proprietario del cane	Oltre al risarcimento, possono esserci conseguenze penali e sanitarie (segnalazione all'ASL)
Il cane fa cadere un anziano nell'androne	Il proprietario del cane	Anche senza morso: conta il danno causato
Il gatto rovina le piante del balcone del vicino	Il proprietario del gatto	Danno da risarcire; meglio accordarsi
Il cane graffia il portone o l'ascensore	Il proprietario del cane	Il condominio può chiedere il ripristino
Il cane affidato a un dog sitter morde qualcuno	Chi lo aveva in custodia in quel momento può esserne chiamato a rispondere	Verificate le coperture assicurative di entrambi

Per questo una polizza di responsabilità civile è utile per chiunque abbia un cane, e obbligatoria per chi ha un cane iscritto nel registro dei cani a rischio elevato di aggressività. Spesso la copertura per i danni causati dagli animali domestici è già inclusa nella polizza della casa o in quella di responsabilità civile della famiglia: controllate le condizioni prima di comprarne una nuova.

CAPITOLO 7

I gatti in condominio

I gatti di casa

Per i gatti di proprietà valgono le stesse regole dei cani: il regolamento non può vietarli, e il proprietario risponde di rumori, odori e danni. Due aspetti pratici riguardano soprattutto i gatti: la sicurezza di finestre e balconi, dove le cadute sono frequenti e pericolose, e le incursioni sui balconi dei vicini. Una rete di protezione risolve entrambi i problemi; verificate prima se il regolamento prevede indicazioni sul decoro della facciata.

I gatti che vivono in libertà

Molti condomini ospitano gatti che vivono liberi nel cortile, in giardino o nei garage. La legge quadro 281 del 1991 li tutela espressamente:

- è vietato a chiunque maltrattare i gatti che vivono in libertà;
- i gatti liberi sono sterilizzati dall'autorità sanitaria competente e reimmessi nel loro gruppo;
- non possono essere allontanati dal territorio in cui vivono abitualmente, anche quando si tratta di uno spazio privato come il cortile di un condominio;
- possono essere catturati solo per la sterilizzazione e le cure sanitarie.

Le leggi regionali e i regolamenti comunali definiscono la colonia felina, in genere come un gruppo di due o più gatti che vivono stabilmente in un territorio, e disciplinano il censimento e la figura del referente di colonia. Nessuna norma vieta di nutrire i gatti nel loro habitat, ma chi lo fa deve rispettare le regole igieniche: ciotole pulite, niente avanzi abbandonati, aree ordinate.

Cosa può fare l'assemblea

Non può decidere di allontanare i gatti o di impedirne la presenza. Può invece accordarsi con il Comune, l'ASL o un'associazione per una gestione ordinata: sterilizzazione, punti di alimentazione definiti, pulizia. È spesso la soluzione che riduce di più i conflitti.

CAPITOLO 8

In affitto: cosa può fare il padrone di casa

La tutela dell'articolo 1138 riguarda il rapporto tra il condomino e il condominio. Il rapporto tra inquilino e padrone di casa è un'altra cosa: è regolato dal contratto di locazione e dall'autonomia delle parti. Per questo le regole sono diverse.

La clausola che vieta gli animali è valida

Il padrone di casa può vietare gli animali, a condizione che il divieto sia scritto in modo esplicito nel contratto. Nel 2025 una sentenza di Corte d'Appello, ripresa da numerosi commenti giuridici, ha confermato la validità di questa clausola ed escluso che sia "vessatoria", cioè una di quelle condizioni sfavorevoli che per legge devono essere specificamente approvate per iscritto. L'inquilino che firma un contratto con il divieto è tenuto a rispettarlo.

Cosa succede se l'inquilino non lo rispetta

Commette un inadempimento contrattuale, che può portare alla risoluzione del contratto. Ma non è automatico: il giudice valuta la gravità dell'inadempimento. Nel caso deciso dalla Corte d'Appello con la sentenza n. 1254 del 2025, la clausola è stata ritenuta valida, ma la risoluzione è stata esclusa: l'obbligo di non tenere animali non riguardava le prestazioni essenziali del contratto, e l'inquilina aveva già il cane quando la locazione era iniziata.

Se il contratto non dice nulla

Il padrone di casa non può vietare l'animale né minacciare lo sfratto per questo. L'inquilino deve però usare l'immobile con diligenza (articolo 1587 del Codice Civile), rispondere dei danni oltre il normale uso e rispettare il regolamento condominiale.

I danni all'appartamento

Graffi su porte e infissi, pavimenti rovinati, odori: alla fine dell'affitto il proprietario può chiedere il risarcimento dei danni che vanno oltre il normale deterioramento, anche trattenendo in tutto o in parte il deposito cauzionale. Il modo migliore per evitare contestazioni è documentare lo stato della casa all'ingresso e all'uscita, con un verbale e foto datate.

Attenzione agli accordi a voce

Se il padrone di casa vi dice "il cane va bene" ma il contratto contiene un divieto, conta il contratto. Fate modificare la clausola per iscritto prima di firmare, o aggiungete un'appendice firmata da entrambi.

CAPITOLO 9

Modello: l'accordo sull'animale nel contratto d'affitto

Una clausola chiara tutela entrambe le parti: l'inquilino, che non rischia contestazioni, e il proprietario, che sa cosa aspettarsi. Ecco un modello indicativo, da adattare al vostro caso e da far verificare a un professionista o a un'associazione di inquilini o proprietari.

Modello indicativo di clausola

Il Locatore autorizza il Conduttore a detenere nell'immobile il seguente animale domestico: [specie], [razza o descrizione], di nome [nome], identificato con microchip n. [numero]. L'autorizzazione si estende a eventuali animali che sostituiscano quello indicato, purché della stessa specie e di taglia analoga, previa comunicazione scritta al Locatore.

Il Conduttore si impegna a custodire l'animale con diligenza, a rispettare il regolamento condominiale e le norme vigenti, a evitare disturbi agli altri residenti e a mantenere l'immobile in buono stato. Il Conduttore risponde dei danni causati dall'animale all'immobile, eccedenti il normale deterioramento d'uso, che saranno accertati in contraddittorio al momento della riconsegna.

Il Conduttore dichiara di essere titolare di una polizza di responsabilità civile che copre i danni causati a terzi dall'animale.

Elementi che si possono aggiungere, se le parti sono d'accordo: un numero massimo di animali, la taglia, un deposito cauzionale integrativo, l'impegno a una pulizia professionale al termine della locazione.

CAPITOLO 10

Quando nasce una lite: i passi da seguire

La maggior parte dei conflitti sugli animali si risolve parlando. Quando non basta, esiste un percorso che conviene seguire nell'ordine.

1. **Il dialogo diretto.** Una conversazione tranquilla, senza accuse. Molti proprietari non sanno cosa fa il loro cane quando sono fuori casa.
2. **L'amministratore.** Può richiamare i condomini al rispetto del regolamento e fare da intermediario.
3. **La lettera.** Una comunicazione scritta, cordiale ma precisa, che descrive il problema e propone una soluzione. Vedi il modello qui sotto.
4. **La mediazione.** Per le controversie in materia di condominio e di locazione, la legge (decreto legislativo 28 del 2010) prevede che prima di andare dal giudice si debba tentare la mediazione presso un organismo riconosciuto. È più rapida ed economica di una causa, e spesso porta a un accordo.
5. **Il giudice.** Solo se la mediazione non funziona. Nei casi più gravi di disturbo, resta la possibilità di una denuncia.

Modello indicativo di lettera al vicino

Gentile [nome],

le scrivo per segnalarle una situazione che forse non conosce: da alcune settimane, nei giorni feriali tra le [ore] e le [ore], il suo cane abbaia a lungo dopo che lei è uscito di casa. Le annoto alcuni episodi recenti: [date e orari].

Capisco che possa essere difficile accorgersene quando non si è in casa, e immagino che anche per il cane non sia una situazione serena. Le sarei grato se potessimo trovare insieme una soluzione; sono disponibile a parlarne quando preferisce.

Cordiali saluti, [nome, interno, recapito]

CAPITOLO 11

Le checklist

Se state comprando casa

- Chiedete il regolamento di condominio e verificate se contiene limiti sugli animali.
- Verificate se il regolamento è richiamato nell'atto di acquisto (regolamento contrattuale).
- Se c'è un divieto, parlatene con il notaio prima del rogito.
- Informatevi su eventuali colonie feline e su come sono gestite.

Se state cercando casa in affitto

- Dichiarate subito l'animale.
- Leggete il contratto e cercate la parola "animali".
- Fate mettere per iscritto l'autorizzazione, con specie e taglia.
- Documentate lo stato della casa all'ingresso con foto datate.
- Valutate una polizza di responsabilità civile.

Se vivete in condominio con un animale

- Guinzaglio nelle parti comuni, raccolta degli escrementi anche in cortile.
- Attenzione in ascensore e con chi ha paura dei cani.
- Controllate che il cane non abbaia a lungo quando siete fuori.
- Pulizia regolare di lettieri, balconi e terrazzi.
- Mettete in sicurezza finestre e balconi per il gatto.
- Al primo segnale di conflitto, parlate prima di scrivere.

CAPITOLO 12

Domande frequenti

Il condominio può vietare i cani?

No. Dal 2013 l'articolo 1138 del Codice Civile stabilisce che il regolamento non può vietare di possedere o detenere animali domestici, e l'assemblea non può deliberare un divieto. Sul regolamento contrattuale accettato al rogito, invece, i tribunali hanno dato risposte diverse.

Un vecchio regolamento che vieta gli animali è ancora valido?

Se si tratta di un regolamento assembleare, no: l'articolo 155 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile fa cessare l'efficacia delle clausole contrarie all'articolo 1138.

Il padrone di casa può vietare gli animali?

Sì, se il divieto è scritto in modo esplicito nel contratto di affitto. Senza clausola, l'inquilino può tenere un animale domestico.

Posso essere sfrattato perché ho un cane?

Se il contratto lo vieta, la violazione è un inadempimento che può portare alla risoluzione; ma il giudice valuta la gravità caso per caso. Se il contratto non lo vieta, no.

Il cane può usare l'ascensore?

Nessuna norma nazionale lo vieta. Il regolamento può disciplinarne l'uso, ma un divieto assoluto rischierebbe di essere un divieto mascherato. Il buon senso verso gli altri resta la regola più importante.

Cosa rischio se il mio cane abbaia sempre?

Se il rumore supera la normale tollerabilità, il vicino può rivolgersi al giudice civile (art. 844 c.c.); nei casi più seri si può configurare la contravvenzione di disturbo del riposo delle persone (art. 659 c.p.).

Si possono allontanare i gatti dal cortile?

No. La legge 281 del 1991 vieta di allontanare i gatti che vivono in libertà dal loro territorio; possono essere catturati solo per sterilizzazione e cure.

Prima di fare causa al vicino devo fare qualcosa?

Sì: per le controversie in materia di condominio e di locazione è previsto un tentativo obbligatorio di mediazione (D.Lgs. 28/2010).

Un diritto, non un lasciapassare.

La legge vi garantisce di vivere con il vostro animale. Il rispetto dei vicini vi garantisce di viverci bene.

CAPITOLO 13

Fonti

Codice Civile, artt. 844, 1138 (ultimo comma, introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), 1587, 2052; disposizioni di attuazione del Codice Civile, art. 155. Codice Penale, art. 659. Legge 14 agosto 1991, n. 281, art. 2. Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, sulla mediazione civile e commerciale. Ministero della Salute, Ordinanza 6 agosto 2013 sulla tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani, e successive proroghe.

Tribunale di Cagliari, sentenza n. 134 del 28 gennaio 2025; Tribunale di Trento, sentenza n. 712 del 6 ottobre 2025; Corte d'Appello, sentenza n. 1254/2025, come riportate e commentate da Il Sole 24 Ore, ilDiritto, Brocardi.it, Studio Legale Di Biase, Studio Armani, Studio Acquaviva Canzi, La Legge per Tutti e altri commenti giuridici.

Regione Friuli-Venezia Giulia, circolare sulle colonie feline; ANCI Campania, Tutela e benessere delle colonie feline; OIPA, Norme a tutela delle colonie feline; Animal Law Italia, Colonie feline: le regole più importanti.

Questa guida ha carattere informativo e non costituisce consulenza legale. I modelli sono indicativi e vanno adattati al singolo caso. Per una situazione concreta rivolgetevi a un avvocato o a un'associazione di inquilini o proprietari. Segnalazioni: redazione@fidoefelix.com.