

STUDIO LEGALE  
CIRIO - STROPPIANA

Avv.to Daniele CIRIO  
[avv.cirio@virgilio.it](mailto:avv.cirio@virgilio.it)

Avv.to Roberto STROPPIANA  
[avv.stroppiana@libero.it](mailto:avv.stroppiana@libero.it)

Torino, 29 ottobre 2014

**OGGETTO: QUESITO:  
ANIMALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

L'art. 1138, V comma, cc novellato esclude, come è noto, che le norme del regolamento possano vietare di possedere o detenere animali domestici.

Nessun dubbio che tale previsione codicistica sia applicabile per quei regolamenti condominiali redatti dopo il 18 giugno 2013, data di entrata in vigore della Riforma.

Sussistono, invece, alcune perplessità per quei regolamenti sorti prima di tale data, soprattutto se contrattuali e quindi approvati all'unanimità dai condomini o inseriti nei rogiti notarili di acquisto degli immobili.

Occorre evidenziare come, allo stato, i primi commentatori della Legge di Riforma abbiano optato, in base al principio della irretroattività delle leggi, per una interpretazione restrittiva che li ha indotti a ritenere non applicabile il V comma dell'art. 1138 cc ai quei regolamenti contrattuali preesistenti.

Più di recente altri operatori hanno affermato, al contrario, come clausole preesistenti di divieto o limitazione alla detenzione di animali domestici dovessero (e debbano) considerarsi caducate, in virtù del principio della "nullità sopravvenuta", da applicarsi ai rapporti destinati ad avere effetto nel tempo ("*tempus regit actum*" - Cassazione numero 827 del 1999), ovvero del principio dello "*ius superveniens*", per il quale la norma sopravvenuta ad un rapporto validamente instaurato

priva il rapporto stesso della capacità di produrre ulteriori effetti (cfr. Cassazione numero 5052 del 2001).

Sarà, come sempre, la prassi ed eventuali future statuizioni giurisprudenziali a fornire al quesito risposte maggiormente adeguate e certe

Avv. Daniele Cirio  
*Daniele Cirio*