Animali da compagnia banditi dal contratto di locazione: la clausola è nulla.

*Dopo la recente riforma **del condominio**, che conferma l'impossibilità per i regolamenti condominiali di imporre **divieti agli animali** domestici, la dottoressa Giulia Conte, giudice del Tribunale di Grosseto, ci spiega che anche su un **contratto d'affitto** che vieti la presenza di un animale, si possono scorgere profili di invalidità. Il motivo è presto detto, la concezione degli animali quali mere "cose" è superato, e il nostro rapporto con loro è degno di tutela costituzionale: argomentazioni che devono essere considerate anche nei rapporti contrattuali.*

A cura della Dott.ssa Giulia Conte
Magistrato

Nel corso degli ultimi anni, sono intervenute importanti modifiche normative e nuove riflessioni giurisprudenziali volte a superare la tradizionale concezione antropocentrica degli animali quali *res* e a garantire, da un canto, il rispetto degli animali, quali esseri senzienti, come espressamente affermato dall'art. 13 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea ratificato in Italia con legge 130/08, e, dall'altro, la tutela del sentimento per gli animali e del rapporto uomo-animale, riconoscendo un vero e proprio diritto soggettivo all'animale da compagnia.
In particolare, la Convenzione Europea per la protezione degli animali da compagnia, dell'87, ratificata con l. 201/10, ha riconosciuto l'importanza degli animali da compagnia per il contributo che essi forniscono alla qualità della vita, e dunque il loro valore per la società; la legge 189/2004 di riforma del codice penale ha introdotto gli artt. 544 bis ss., che puniscono i delitti di animalicidio e maltrattamento di animali, così confermando che il "sentimento per gli animali" costituisce un valore a copertura costituzionale, posto che, secondo gli scritti della manualistica penale classica, solo gli interessi a copertura costituzionale giustificano la tutela penale, quale *extrema ratio;* il nuovo C.d.S. (L. 120/10) ha fissato l'obbligo di fermarsi a soccorrere l'animale ferito in caso d'incidente e la scriminante in caso di trasporto di animale in gravi condizioni di salute.
Tutto ciò ha portato la giurisprudenza e la dottrina più recente a superare le anacronistiche riflessioni in tema di animali delle note Sezioni Unite di San Martino (v. Cass. S.U. 11.11.2008 n. 26972) – incapaci di cogliere l'evoluzione sociale fino al punto di definire fantasiosi e risibili le pronunce che avevano riconosciuto il risarcimento del danno non patrimoniale in caso di morte dell'animale da affezione o di maltrattamento di animali, accomunando tale evento alla rottura del tacco della scarpa di una sposa –, ed a valorizzare il sentimento per gli

© Copyright riservato LAV e www.dirittoambiente.com - Articolo pubblicato su concessione sito ufficiale LAV - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata
E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)

animali, riconoscendogli protezione costituzionale (v. Trib. Varese 7.12.2011 e Trib. Rovereto 18.10.2009; v. anche Di Marzio, Morte dell'animale d'affezione, in www.personaedanno, laddove afferma che "gli animali d'affezione possono essere considerati quali componenti dei sistemi sociali umani, partecipando delle dinamiche affettive degli ambienti familiari ed influenzandone, entro certi limiti, l'equilibrio e la stabilità: in simile contesto, l'impatto del «padrone» con la scomparsa dell'animale appare in linea di massima assimilabile, fatte le dovute proporzioni, alla perdita di un membro della famiglia).
Tale evoluzione, peraltro, trova un solido fondamento in quella giurisprudenza costituzionale che, ormai da tempo, è orientata nell'attribuire all'art. 2 della Costituzione carattere di norma di principio autonoma, in grado di ricondurre alla tutela costituzionale "nuovi" diritti fondamentali, soprattutto nei casi, qual è quello in esame, in cui l'utilizzo di tale disposizione serve a dotare di rango costituzionale diritti riconosciuti in trattati e convenzioni internazionali.
In tale contesto, si viene ad inserire la recente riforma del condominio, che ha integrato l'art. 1138 del codice civile con la disposizione: "Le norme del regolamento condominiale non possono vietare di possedere o detenere animali da compagnia".
Tale norma, se da un canto costituisce espressione di un più generale principio di inviolabilità del diritto all'animale da affezione, dall'altro costituisce la prima espressa limitazione nel nostro ordinamento dell'autonomia negoziale qualora essa si ponga in contrasto col diritto all'animale d'affezione. In particolare, premesso che, secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte (v. Cass. 15.2.2011 n. 3705; 4.12.1993 n. 12028), precedente la riforma, il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non avrebbe potuto 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 condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva, ma soltanto in un regolamento cd. contrattuale, approvato per iscritto da tutti i condomini, la nuova previsione normativa, non distinguendo tra regolamenti approvati a maggioranza e regolamenti contrattuali, viene a significare che neppure col consenso unanime è consentito introdurre limitazioni al diritto. Essa si pone quindi in termini di norma imperativa che, ove disattesa, comporta la nullità della clausola, anche contrattuale, in contrasto col divieto, in conformità con la valenza costituzionale dell'interesse protetto.
Ciò impone una più ampia riflessione circa la portata del divieto; specificamente, impone di valutare la validità, o non, di quelle clausole contrattuali, limitative del diritto di detenere animali da compagnia, inserite in un contratto di locazione (o di usufrutto).
Al riguardo, ci si deve chiedere, in primo luogo, se partendo dall'art. 1138 c.c. novellato ricorrano i presupposti per operare una cd. *analogia legis;* presupposti che, notoriamente, sono tre: a) il caso in questione non deve essere previsto da alcuna norma*;* b) devono ravvisarsi somiglianze tra la fattispecie disciplinata dalla legge e quella non prevista; c) il rapporto di somiglianza deve concernere gli elementi della fattispecie nei quali si ravvisa la giustificazione della disciplina dettata dal legislatore (*eadem ratio*).

© Copyright riservato LAV e www.dirittoambiente.com - Articolo pubblicato su concessione sito ufficiale LAV - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata
E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)

A prima vista, ostacoli al procedimento analogico potrebbero essere ravvisati intanto nel fatto che secondo l'orientamento tradizionale ex art. 14 preleggi non sarebbe consentita l'interpretazione analogica delle norme proibitive; inoltre, si potrebbe obiettare che la limitazione imposta al proprietario e vietata dall'art. 1138 c.c. non potrebbe essere assimilata alla limitazione imposta a chi sia titolare di un mero diritto di godimento sull'abitazione.
Tuttavia, approfondendo il ragionamento, si rileva come la *ratio* dell'art. 1138 c.c. non sia affatto incentrata sul diritto di proprietà sull'immobile, bensì sul diritto all'animale da affezione, diritto che rimane identico a prescindere dal titolo di godimento dell'appartamento. Anzi, nel caso della locazione appare più evidente la posizione sperequata tra i due contraenti, locatore e conduttore, rispetto al caso della compravendita immobiliare (di un appartamento sul quale un regolamento contrattuale avesse imposto una servitù impeditiva del diritto di detenere animali domestici), come testimonia tutta la normativa di protezione dell'inquilino apprestata nel corso degli anni, cosicché tutelare il proprietario per poi lasciare privo di tutela il conduttore non parrebbe giustificabile in alcun modo.
Quanto al divieto d'interpretare analogicamente una norma proibitiva, si deve dubitare del fatto che esso abbia un effettivo fondamento normativo. Da un canto, è ormai superata la concezione che vedeva le norme imperative in genere come norme eccezionali (basti pensare a tutta quella giurisprudenza sull'art. 41 *sexies* della legge urbanistica, volta a conferire alla norma la più ampia portata applicativa, idonea ad inficiare la validità della clausola difforme contenuta tanto in contratti ad efficacia reale quanto in contratti ad efficacia obbligatoria quale la locazione; v. Cass. 3.10.2005 n. 19308; 21.7.2007 n. 16172); dall'altro, l'unica limitazione alla possibilità d'analogia è prevista dall'art. 14 preleggi per il caso, ben diverso da quello in esame, delle norme penali (per le quali il divieto ha peraltro portata costituzionale ex art. 25 cost.). Dal punto di vista sistematico, poi, è evidente come anche una proibizione possa essere espressione di un principio generale.
Tuttavia, è proprio partendo da quest'ultima considerazione, ovvero dall'affermazione della sussistenza nel nostro ordinamento di un principio generale, di cui lo stesso art. 1138 c.c. è una delle possibili espressioni, che emerge come la soluzione più adeguata al problema in oggetto debba discendere, più che da una controversa applicazione analogica della norma dettata in tema di rapporti condominiali, dalla diretta applicazione del principio generale.
Invero, una volta riconosciuta la sussistenza di un diritto all'animale domestico quale diritto essenziale della persona, stante la capacità del rapporto uomo-animale di promuovere il benessere individuale e l'armonioso sviluppo della personalità, al pari di un rapporto familiare o di intensa ed intima amicizia, e la sua valenza costituzionale in virtù della sua riconducibilità all'art. 2 (anche in conseguenza del suo riconoscimento in trattati e convenzioni internazionali), l'incomprimibilità di tale diritto ad opera del contratto di locazione discende direttamente dall'applicazione degli artt. 1322 e 1418 comma primo c.c.
Al riguardo, la Suprema Corte (v. Cass. 19.6.2009 n. 14343) ha affermato, giusto in termini con la questione qui dibattuta, che "*i controlli insiti nell'ordinamento positivo relativi all'esplicazione dell'autonomia negoziale, coincidenti con la meritevolezza di tutela degli*

© Copyright riservato LAV e www.dirittoambiente.com - Articolo pubblicato su concessione sito ufficiale LAV - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata
E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)

interessi regolati convenzionalmente e con la liceità della causa, devono essere in ogni caso parametrati ai superiori valori costituzionali previsti a garanzia degli specifici interessi, ivi compreso quello contemplato dall'art. 2 Cost. (che tutela i diritti involabili dell'uomo e impone l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà)", giungendo così a dichiarare la nullità di un contratto di locazione nel quale, oltre alla previsione del divieto di sublocazione (consentito), era contenuto il riferimento al divieto di ospitalità non temporanea di persone estranee al nucleo familiare anagrafico, ritenendo tale previsione confliggente con *"l'adempimento dei doveri di solidarietà, che si può manifestare attraverso l'ospitalità offerta per venire incontro ad altrui difficoltà, oltre che con la tutela dei rapporti sia all'interno della famiglia fondata sul matrimonio sia di una convivenza di fatto tutelata in quanto formazione sociale, o con l'esplicazione di rapporti di amicizia*".

Ebbene, sviluppando tale ragionamento, appare chiaro come, tanto nell'ottica solidaristica di offrire protezione all'animale (esigenza particolarmente evidente nel caso in cui l'inquilino, già soggetto al divieto, trovi un animale in difficoltà ed intenda aiutarlo ed ospitarlo), quanto in quella di essenzialità del diritto all'animale d'affezione, la clausola proibitiva debba essere dichiarata nulla.

All'inefficacia assoluta della clausola affetta da nullità consegue, evidentemente, la liceità della detenzione e l'impossibilità di qualificare la stessa in termini di inadempimento contrattuale, con l'ulteriore conseguenza dell'infondatezza di un'eventuale azione risolutoria e/o risarcitoria.

Ciò non significa, ovviamente, che ove in concreto l'animale causi dei danni (si pensi soprattutto al caso della locazione di immobile ammobiliato) il suo proprietario o detentore non ne debba rispondere, ma solo che la mera presenza dell'animale non può essere ritenuta illecita a priori, costituendo, invece, espressione di un diritto fondamentale della persona.

Giulia Conte

Pubblicato il 9 settembre 2013

© Copyright riservato LAV e www.dirittoambiente.com - Articolo pubblicato su concessione sito ufficiale LAV - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata

E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)