

## **Cortile senza confini per le biciclette** **06/12/2004**

La vecchia bicicletta torna più che mai di moda, soprattutto nei grossi centri urbani, dove il problema della circolazione e del parcheggio dei veicoli sta assumendo sempre più rilevanza e si presenta di non facile soluzione. È innegabile che nelle grandi città ormai si riesca circolare rapidamente solo con mezzi a due ruote, moto, motorini o biciclette. Le assemblee di condominio sono sempre più chiamate a deliberare sulla questione se e dove parcheggiare tali veicoli all'interno degli spazi comuni condominiali, nel rispetto del decoro generale del complesso immobiliare e del pari uso del bene comune da parte di tutti i condomini. Il bene comune direttamente interessato al problema è, nella frequenza dei casi, ovviamente il cortile, del quale, per principio generale, tutti i condomini possono servirsi, così come delle altre parti comuni dell'edificio, purché non ne alterino la destinazione e non impediscano agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

È fuori dubbio che l'uso del cortile per il ricovero delle biciclette certo non comporta di per sé un mutamento della destinazione del bene comune in quanto, essendo la destinazione tipica e primaria del cortile quella di dare aria e luce agli edifici che vi si affacciano, tale funzione non viene né limitata e né alterata dalla presenza delle biciclette. Per pari uso deve invece intendersi non un uso identico o addirittura contestuale del bene comune, ma quel qualsiasi altro miglior uso che gli altri condomini possono convenientemente fare in altra parte della cosa comune. In assenza di un preciso divieto contenuto nel regolamento è quindi impedito ai condomini di opporsi alla presenza delle biciclette nel cortile. Spetta invece all'assemblea decidere le modalità del ricovero delle biciclette in cortile, vuoi in ordine allo spazio dove lasciare le biciclette e vuoi circa la turnazione dell'apposita rastrelliera, qualora questa non sia sufficiente a ospitare contemporaneamente le biciclette di tutti i condomini interessati ad usarla. La relativa delibera rientra tra quelle riguardanti l'ordinaria gestione del bene comune, e quindi può essere assunta con la cosiddetta maggioranza semplice, cioè con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio. Per quanto riguarda lo spazio, le biciclette devono essere posizionate in modo tale da non pregiudicare il libero passaggio dei condomini nel cortile, nonché, eventualmente,

l'accesso di autovetture nel caso in cui sia prevista anche una destinazione a parcheggio. In presenza di un giardino, i condomini devono individuare uno spazio che crei il minor impatto visivo, così da lasciare inalterato l'armonia delle linee del giardino stesso. Quanto alla rastrelliera, qualora sia destinata a servire solo i condomini che ne hanno fatto richiesta, la relativa spesa deve essere sostenuta solo da costoro, ferma naturalmente la possibilità per gli altri concorrenti nel caso in cui decidessero successivamente farne uso. Sorgono invece maggiori problemi quando la decisione si sposta su motociclette e/o motorini. La loro presenza all'interno delle aree condominiali può infatti far sorgere non poche contestazioni tra i condomini, prima tra tutte quella riguardante i rumori: la moto che passa con il motore acceso nell'androne, al pari di un motorino, costituisce una innegabile compressione del diritto del condomino alla tranquillità. Il problema riguarda anche lo stesso parcheggio, che, a differenza di quello per le biciclette, implica un sacrificio maggiore dello spazio cortilizio e quindi un più evidente mutamento di destinazione d'uso del bene comune. Insomma, mentre si può comodamente affermare che quando si parla di biciclette in condominio, oggi è davvero... <vietato vietare>, per le moto e per i motorini il divieto può invece essere imposto senz'altro dall'assemblea.

A CURA DI  
AUGUSTO CIRLA

LA DOMANDA  
Ho chiesto all'amministratore, insieme ad altri condomini, di poter lasciare la bicicletta in cortile e di posizionare, eventualmente a spese di chi la usa, una rastrelliera per rendere più comodo e più ordinato il parcheggio delle biciclette. L'argomento verrà posto all'ordine del giorno di una prossima assemblea e vorrei sapere se i condomini possono opporsi a tale mia richiesta e con quali maggioranze deve essere assunta la relativa delibera di assenso.  
Filippo C. (Milano)

Quattro dubbi e quattro soluzioni  
L'edificio condominiale in cui abito è dotato di passo carraio dal quale accedono le auto dei condomini per parcheggiare nel cortile. L'amministratore sostiene che non è possibile lasciare in cortile le biciclette perché il regolamento consente di usare le parti comuni

solo per interessi che riguardano tutti i condomini e non solo alcuni.  
Ha ragione?  
Assolutamente no, perché simile clausola contenuta nel regolamento deve essere intesa nel senso di permettere l'uso della parte comune per un interesse comunque rilevante per la collettività dei condomini, quale deve ritenersi l'uso del cortile per il ricovero delle biciclette.

Alcuni condomini depositano la loro bicicletta in un grande locale comune prima occupato dalle caldaie del riscaldamento centralizzato, ora abbandonato. Non sono d'accordo e vorrei proporre un diverso uso di tale locale. Come devo fare? Spetta all'assemblea decidere che uso fare del locale precedentemente usato per la centrale termica comune. Nulla vieta quindi ad alcuni condomini di usarlo per il deposito delle loro biciclette, purché non venga impedito agli condomini di farne un pari uso.

Nel cortile del mio fabbricato è stata posizionata una rastrelliera per il deposito delle biciclette, che non è però sufficiente per tutti i condomini che vogliono usarla. Purtroppo lo spazio del cortile è limitato e non sappiamo come risolvere il problema. Se proprio non è possibile aumentare il numero delle rastrelliere, non resta che affidarsi alla sorte, nel senso che sarà l'assemblea a decidere il criterio con cui usare la rastrelliera con un sistema turnario in modo da garantire a tutti, seppur non contestualmente, di depositare in cortile la propria bicicletta.

Ho depositato la mia bicicletta nel cortile comune e non l'ho più ritrovata. Posso rivalermi sul condominio? Purtroppo no, perché il condominio, sebbene sia custode dei beni comuni, risponde solo dei danni che tali beni possono provocare ai condomini o a terzi, ma non può garantire anche la custodia di tutto ciò che si trova depositato nel bene comune, quale ad esempio l'auto o la bicicletta lasciata nel cortile.