Bicicletta nel cortile condominiale

Bicicletta nel cortile condominiale

Ecologica, pratica ed economica: la bicicletta è un mezzo sempre più diffuso anche in città. Purtroppo non sempre è possibile lasciarla nel cortile del condominio e i contenziosi sono all'ordine del giorno. Così, in attesa di un quadro normativo preciso e uniforme, proviamo a fare chiarezza insieme.

L’aumento del costo del petrolio e il conseguente rincaro del carburante, ma anche il rispetto per l’ambiente e la possibilità di tenersi in forma a costo zero: sono alcune delle ragioni che hanno portato a un vero e proprio boom della bicicletta. Il mezzo di trasporto ecologico per eccellenza scelto da un numero sempre maggiore di persone che utilizzano le due ruote per andare a scuola, al lavoro o semplicemente per spostarsi in città. L’Italia, pur confermandosi uno dei maggiori produttori di biciclette in Europa, rispetto ad altri paesi del Vecchio Continente è ancora poco “bike friendly”: le piste ciclabili latitano e in molte città avventurarsi fra le vie trafficate può risultare pericoloso. Come se non bastasse anche parcheggiare la bicicletta nel proprio condominio o installare le apposite rastrelliere può essere oggetto di discussione, soprattutto quando il regolamento dell’edificio vieta queste possibilità.

La legge di riforma del condominio 220/2012, entrata in vigore l’anno successivo, non ha affrontato la questione del ricovero delle biciclette all’interno del cortile condominiale. Mentre Regioni e Comuni varano leggi e modificano regolamenti edilizi e d’igiene, il riferimento normativo condiviso a livello nazionale rimane l’art. 1117 del Codice civile. Secondo questo, anche i cortili, a meno che i titoli non si esprimano diversamente, «sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio». L’art. 1102 del Codice civile specifica poi come “ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”.

Il cortile è parte comune dell’edificio condominiale. Il regolamento contrattuale può vietare il parcheggio delle bici. Per installare le rastrelliere serve il voto della maggioranza.

IL COMUNE PUO’ INTERVENIRE

Per cercare di risolvere il problema, ignorato dal Codice civile, affinché ogni ciclista possa sistemare la bicicletta nel cortile condominiale, alcuni Comuni, primi fra tutti Milano e Torino, hanno modificato i loro Regolamenti edilizi e d’igiene, rendendo obbligatori spazi appositi per il ricovero delle due ruote (vedi a seguire).

Contrattuale e assembleare: come intervenire a seconda del regolamento

In presenza di un regolamento condominiale contrattuale (disposto dal costruttore e accettato da tutti i condomini) che vieti la sosta dei veicoli in cortile e, nello specifico, il ricovero delle biciclette, per consentire il parcheggio delle due ruote è necessario il voto unanime di tutti i condomini. E ciò vale anche in quei Comuni che hanno modificato il Regolamento edilizio o d’igiene per favorire il parcheggio delle bici. Il discorso cambia se il divieto è contenuto in un regolamento di tipo assembleare, espressione della maggioranza dei condomini, che può solo limitarsi a disciplinare l’uso o il godimento delle cose comuni. In questo caso, qualora il Comune abbia reso obbligatorio il ricovero delle bici in cortile, ciascun condomino potrà chiedere una modifica del regolamento e per l’approvazione sarà necessario il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà del valore del condominio. Nel caso in cui la delibera non raggiunga la maggioranza richiesta, ogni condomino potrà comunque rivolgersi al giudice e citare in giudizio il condominio, così da ottenere il via libera per il parcheggio.

Installare le rastrelliere: semplice modifica o innovazione?

L’installazione delle rastrelliere in condominio favorisce il parcheggio ordinato delle biciclette, modificando sì una parte comune dell’edificio – il cortile – ma senza mutarne la destinazione d’uso. Questo primo orientamento giurisprudenziale differisce da un secondo che considera la rastrelliera un’innovazione. A dirimere la questione a favore del primo indirizzo è stata la Corte di Cassazione (sentenza n. 15460/2002), secondo cui per innovazione «deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l’entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto». Per l’installazione della rastrelliera (a patto che l’intervento non sia invasivo e non leda il decoro dell’edificio) è quindi sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno i 500 millesimi del valore dell’edificio, anche se in alcuni casi, ad esempio quando la spesa è modesta rispetto al consuntivo, può bastare la maggioranza ordinaria (maggioranza degli intervenuti e 333 millesimi).

Quali Comuni autorizzano il parcheggio in condominio?

I primi enti autonomi che hanno consentito, attraverso la modifica dei Regolamenti edilizi e d’igiene, il ricovero delle biciclette nei cortili condominiali sono il capoluogo lombardo e quello piemontese.

Milano: Il regolamento locale d’igiene di questa città prevede che «in tutti i cortili esistenti o di nuova edificazione sia consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile» e chi viola la norma può incorrere in una sanzione il cui importo varia da 50 a 150 euro. Non è invece obbligatorio destinare uno spazio esclusivo al deposito delle due ruote o installare rastrelliere, anche se al fine di garantire il decoro del cortile può rivelarsi necessario. La Regione Lombardia, inoltre, con la Legge regionale n. 7 del 30 aprile 2009, obbliga tutti i Comuni a inserire norme nei regolamenti edilizi che favoriscano la realizzazione di spazi comuni negli edifici residenziali, adibiti ad attività terziarie o produttive per il deposito delle biciclette.

Torino: Oltre a precisare come l’amministratore non sia responsabile in caso di danneggiamento o furto di bici parcheggiate in cortile, il Comune dispone che «in caso di nuova edificazione o ristrutturazione (…) devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nei cortili o in altre parti di uso comune dell’edificio, in misura non inferiore all’1% della superficie utile lorda oggetto d’intervento». In caso di eventuali problemi con il condominio, il Comune consiglia di inviare all’amministratore una lettera raccomandata AR, informandolo di tali modifiche. Se la reticenza persiste, si può richiedere l’intervento della polizia municipale e contestare l’illegittimo divieto di esercizio del diritto di depositare la bicicletta all’interno del cortile condominiale. Divieto che è soggetto a una sanzione compresa tra i 25 e i 500 euro.

Regolamento edilizio

È uno strumento tecnico locale, di cui ciascun Comune si dota, che regola e disciplina gli aspetti estetici, igienico sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze presenti sul territorio di competenza dell’ente. È correlato al PRG (Piano Regolamento Urbano) e, laddove adottato, al PGT (Piano di Governo del Territorio). Se ne può prendere visione facendo domanda presso l’ufficio tecnico del Comune.

Regolamento locale di igiene edilizia È l’insieme delle norme redatto dall’ente regionale per regolare le attività di trasformazione edilizia sul territorio comunale e disciplinare i requisiti igienici dei locali agibili e dei locali accessori, nonché i requisiti igienici dei suoli edificabili. Tale regolamento può poi essere adottato dai singoli Comuni.

Regolamento condominiale È obbligatorio quando i condòmini sono più di 10, ma non vi è una sanzione per la sua mancata esecuzione. Pertanto, in assenza di tale regolamento (contrattuale o assembleare) i rapporti tra i condomini saranno regolati dalle norme che disciplinano in generale l’uso delle cose comuni.

GLI ESPERTI: PASSI IN AVANTI, MA SERVE PIU’ SENSIBILITA’

«Negli ultimi tre-quattro anni, in tema di bici, l’Italia ha compiuto significativi passi in avanti, ma non è ancora sufficiente, serve maggiore sensibilità da parte di enti locali e amministratori di condominio». È ciò che dichiara Enrico Chiarini, referente del Gruppo di lavoro tecnico di Fiab, la Federazione italiana Amici della bicicletta (www.fiab-onlus.it) che promuove l’utilizzo delle due ruote. Poiché in molte città è ancora vietato parcheggiare le biciclette in cortile e ciò crea molti disagi, attraverso le associazioni autonome locali della federazione (130 in tutto il territorio nazionale ndr) viene spiegato ai soci quale iter seguire per far valere i loro diritti. Il percorso è più semplice se il Comune nel Regolamento edilizio prevede il ricovero in condominio, mentre in assenza di riferimenti legislativi in materia bisognerà convincere il resto dei condòmini a modificare il regolamento dell’edificio. Purtroppo, visti i costi, non sempre conviene rivolgersi al giudice e molti ciclisti decidono di non andare avanti. Così, pur di non lasciare la bici fuori incustodita, sono costretti a portarsela nel proprio appartamento e parcheggiarla sul balcone».