

# Parcheggiare le bici nel cortile condominiale anche se vietato

(08/02/2010)

L'uso di quello che viene definita la "**cosa di tutti**" è spesso oggetto, nei condomini, di liti.

È utile stabilire cosa si intende per cortile e il fine per cui esiste. L'uso principale, secondo giurisprudenza costante, è quello di fornire aria e luce agli appartamenti, o ancora di garantire il passaggio di cose e mezzi quando questo sia possibile e necessario, ogni altro utilizzo è negato e vietato. La proprietà del cortile, in assenza di atti di proprietà esclusiva, è per presunzione comune. A questi usi principali possono, per accordi o per prassi, aggiungersene altri come ad esempio del parcheggio dei condomini, parco gioco per i bambini, allocazione dei secchi per la raccolta differenziata dei rifiuti, aree di riposo con panchine ecc. Una cosa importante da ricordare è che l'uso del cortile, può essere anche di fatto esercitato da un solo condomino a suo vantaggio, ma a questo utilizzo deve corrispondere la possibilità, per gli altri condomini, di farne pari uso, non uso identico, ma pari possibilità di farlo.

Alle superiori specificazioni, così come prima accennato, è possibile porre dei limiti e dei divieti tramite i regolamenti condominiali. Ad esempio: si può impedire che bambini giochino con bici, che siano parcheggiati bici e motorini, che i panni vengano stesi in affaccio al cortile, o che vengano sbattuti i tappeti. Per modificare un certo uso del cortile, previsto dai regolamenti condominiali, è sufficiente la maggioranza degli intervenuti, atteso che trattasi di clausole previste convenzionalmente dall'assemblea. Tale principio è stato ribadito dalla sentenza della Cassazione n. 17694/2007 che all'uopo stabilì che: Se un divieto riguarda le "modalità d'uso di un cortile interno condominiale senza incidere su diritti ed obblighi dei singoli condomini", esso può essere posto e tolto con l'assenso della maggioranza degli intervenuti in assemblea che possieda la maggioranza dei millesimi.

Un altro comune argomento di disputa è se sia possibile o meno porre nel cortile biciclette, in presenza di un divieto nel regolamento. Infatti negli anni si è discusso molto sulla possibilità di parcheggiare le bici nel cortile condominiale anche se vietato.

La questione è stata risolta, almeno per interpretazione giurisprudenziale, delle norme coinvolte nonché degli interessi che dovevano essere tutelati, dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano 6 febbraio 2008, n. 666, che può fungere da monito per tutte le altre città. La sentenza menzionata ha stabilito che il divieto previsto dal regolamento è valido in assenza di norme comunali che impongono la possibilità di parcheggiare biciclette negli spazi comuni dei condomini esistenti

( Fonte Condominio Web )