



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Bici in disuso nel parcheggio condominiale: che fare

Autore: Redazione | 20/10/2018



Ho ricevuto dall'amministratore del condominio una mail in cui si chiede a condomini ed inquilini la rimozione delle biciclette in disuso collocate nella rastrelliera all'interno del cortile del nostro stabile, per consentire a chi ne ha effettiva necessità di poterla adoperare. Pena: rimozione e smaltimento delle stesse da parte dell'amministrazione. È possibile tutto questo? Alcune bici potrebbero essere chiuse con lucchetto. Come posso eventualmente dissociarmi nel caso in cui il condominio venisse chiamato in una causa per sottrazione di bene,

anche con richiesta di risarcimento?

Innanzitutto va detto che la disciplina di riferimento va rintracciata nel regolamento condominiale, nel senso che bisognerebbe sapere cosa dice in merito all'utilizzo della **rastrelliera** posta all'interno del **cortile** condominiale e quali poteri sono conferiti all'**amministratore**. V'è da dire, poi, che anche i regolamenti comunali cominciano a contemplare disposizioni inerenti al decoro e all'igiene condominiale: se nel regolamento del Comune del lettore dovesse esservi qualche disposizione a riguardo, allora questa prevarrebbe anche su quella condominiale.

Non potendo conoscere lo scrivente la disciplina regolamentare, si supporrà che essa non esista, nel senso che il parcheggio delle **biciclette** in area condominiale non sia disciplinata. Da tanto consegue l'applicazione delle ordinarie regole condominiali previste dal codice civile. L'art. 1117 c.c. afferma che la corte condominiale è di uso comune, nel senso che rientra tra le parti comuni dell'edificio; l'art. 1102 c.c. specifica come «*ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto*». L'art. 1130 c.c. dice che l'amministratore, oltre a dover eseguire le deliberazioni assembleari, è tenuto a disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini. Ora, se le biciclette risultano parcheggiate da lungo tempo, evidentemente i proprietari delle stesse stanno fruendo in maniera illegittima di uno spazio che appartiene a tutti e il cui godimento deve essere uguale per tutti. In questi casi, cioè per tutelare l'interesse generale dei condomini, l'amministratore può agire d'ufficio, cioè senza preventiva autorizzazione assembleare; così la Corte di Cassazione, a proposito di un amministratore che aveva agito in giudizio contro un condomino che aveva realizzato una veranda abusiva: «*L'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di aperture abusive eseguite, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio*» (Cass., sentenza n. 26849 del 29 novembre 2013).

Detto ciò, va anche sottolineato, però, che l'amministratore non può rimuovere coattivamente le bici, né tantomeno tagliare i lucchetti, senza il ricorso all'autorità

pubblica; autorità che, a sua volta, agirebbe solamente dietro ordine dell'autorità giudiziaria. Di conseguenza, l'amministratore potrebbe agire giudizialmente contro i condomini che impediscono l'utilizzo delle cose comuni, occupandole con le loro biciclette ed impedendo agli altri di usare la rastrelliera, ma non può coattivamente portarle via senza un titolo giudiziale che lo autorizzi a ciò. Secondo la Suprema Corte: *«È tenuto a risarcire il danno ai proprietari dei veicoli l'amministratore che provvede alla rimozione dei ciclomotori e biciclette parcheggiati abusivamente nell'area condominiale»* (Cass., sent. n. 10323 del 21.04.2008).

La giurisprudenza ha escluso che la condotta dell'amministratore che rimuova le bici dalla rastrelliera condominiale costituisca reato di furto aggravato (Cass. pen. Sez. VI, Sent., ud. 15-04-2011, 25-05-2011, n. 20951).

L'unica ipotesi in cui l'amministratore potrebbe far rimuovere coattivamente le biciclette sarebbe quello della violazione di una norma regolamentare che tuteli la pubblica igiene: si pensi alla segnalazione di biciclette il cui stato di ossidazione rischi addirittura di inquinare l'ambiente o di costituire pericolo per la salute pubblica.

Il lettore, dal canto suo, può stare tranquillo, in quanto non ha avallato la decisione dell'amministratore, onde per cui nessuna responsabilità gli è attribuibile. Nel caso in cui venisse convocata assemblea condominiale sulla questione, è bene che egli faccia mettere a verbale il suo dissenso.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Mariano Acquaviva***