



Sede Provinciale – Via Borgoleoni n. 76 - 44121 Ferrara – tel. 0532 202719

Relata refero 1411

Ferrara, 1 dicembre 2014

LASCIARE LA BICICLETTA NELL'ANDRONE CONDOMINIALE

E' possibile poggiare la bicicletta nell'androne senza essere rimproverati dall'amministratore o dai condomini?

di Avv. Alessandro Gallucci

Ogni condomino ha diritto di usare le parti comuni nel modo che più si confà alle sue esigenze, purché ciò non comporti una modificazione della loro destinazione d'uso, un'alterazione del decoro dell'edificio o una lesione del pari diritto degli altri condomini. Questo, in sostanza, quello che dice l'art. 1102 c.c. Secondo la Cassazione, chiamata più d'una volta a dare contenuto pratico a questa norma, " *il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di esso, o di non impedire l'altrui pari uso. La nozione di pari uso della, cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione*" (così, ex multis, Cass. 5 ottobre 2009, n. 21256). L'uso non dev'essere identico e contemporaneo ma comunque deve rimanere, potenzialmente la stessa possibilità per tutti. In tal senso, sempre gli ermellini hanno chiarito che " *al singolo condomino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell'edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi* (Cass. nn. 1062/11, 13752/06, 972/06 e 1737/05)" (Cass. 21 settembre 2011 n. 19205).

Questa premessa di carattere generale ci permette di poter rispondere alla domanda che ci siamo posti nel titolo dell'articolo.

La situazione è la seguente: se il condominio è dotato di un regolamento che vieta a priori questo determinato uso (ossia il parcheggio della bicicletta nell'androne comune) c'è ben poco da fare. La bici dev'essere lasciata altrove. Diverso il caso di mancanza o di silenzio del regolamento. Un dato dev'essere evidenziato senza incertezze: **la funzione dell'androne** non

è certamente quella del parcheggio: esso serve come luogo di transito che collega la pubblica via alle scale che conducono alle unità immobiliari. Ergo: la sosta di biciclette può essere consentita se temporanea, se effettivamente possibile solamente per un limitato numero di condomini, se non reca danno o sporczia. E se c'è un sottoscala? La situazione non è molto differente. In definitiva: meglio essere autorizzati, ancor meglio se da tutti i condomini. Qual è l'alternativa per evitare lamentele o rimproveri? Portare la bici in casa o lasciarla per strada.