ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

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

Relata refero 1491

Ferrara, 5 luglio 2015

È possibile lasciare le biciclette nel sottoscala comune?

di Avv. Alessandro Gallucci

In materia di **uso delle parti comuni** di un edificio in condominio è lecito depositare nel sottoscala delle biciclette?

Per rispondere alla domanda posta da uno dei nostri lettori nel nostro **forum**, è necessario guardare alle regole che disciplinano l'uso delle cose comuni.

Due le fonti da tenere in considerazione:

a) la legge, ed in particolare gli **artt. 1102 e 1117-*quater* c.c.**;

b) il regolamento di condominio, laddove esistente.

Partiamo dalla legge. Ai sensi del primo comma dell'**art. 1102 c.c.** – dettato in materia di comunione ma pacificamente applicabile anche al condominio negli edifici in ragione del rimando contenuto nell'art. 1139 c.c. – **ciascun condomino può utilizzare le cose comuni** per soddisfare le proprie esigenze connesse al godimento della propria unità immobiliare, purché tale uso non alteri la destinazione del bene, non crei problemi alla sicurezza, alla stabilità ed al decoro dell'edificio e non limiti il pari diritto degli altri condòmini.

Pari diritto d'uso non vuol dire utilizzazione identica e contemporanea, "fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine [...]" (**Cass. 16 giugno 2005 n. 12873**).

Non solo: secondo gli ermellini, le diverse esigenze dei condòmini devono portare alla regolamentazione dell'uso e mai al divieto tranchant. Si legge in una sentenza del 2011 che non sembra "*ragionevole individuare a carico del diritto del singolo condomino, che si serva delle parti comuni in funzione del migliore e più razionale godimento del bene di proprietà individuale, limiti e condizioni estranei alla regolamentazione e al contemperamento degli interessi dei*

partecipanti alla comunione secondo i parametri stabiliti dalla specifica disciplina ai riguardo dettata dall'art. 1102 c.c." (così **Cass. 21 dicembre 2011, n. 28025**).

Traslando questi principi sul piano concreto del deposito della bicicletta nel sottoscala si arriva a questa considerazione: è evidente che un sottoscala quasi sempre non sarebbe in grado di ospitare tutti i velocipedi dei condòmini. Ciò, però non sta a significare divieto assoluto di farne quell'uso da parte del singolo, ma necessità di regolamentazione e contemperamento degli interessi qualora più di uno volesse utilizzarlo in tal modo. **Come per il parcheggio delle autovetture**, quindi, se sorgessero esigenze della medesima specie si potrebbe arrivare ad un regolamentazione mediante un uso turnario. Da qui l'importanza del regolamento condominiale o di una delibera avente la medesima funzione, cioè quella di disciplinare l'uso delle cose comuni (art. 1138, primo comma, c.c.).

Si presente, o meno, un regolamento, nel caso di utilizzazione illegittima di un bene comune ciascun condomino potrebbe invocare la violazione dell'art. 1102 c.c. o comunque chiedere la cessazione dell'uso lesivo ai sensi dell'art. 1117-quater c.c. che recita:

"*In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136*".

In definitiva: in linea di principio è possibile depositare una bicicletta nel **sottoscala**, fermo restando il pari diritto d'uso degli altri condòmini e la tutela della destinazione del bene comune. Si tratta di valutazioni da svolgere caso per caso che sfuggono ad una catalogazione astratta.