

Resta infatti inteso che, oltre al buon senso dei singoli, l'esercizio e la disciplina di tale diritto trova la sua collocazione proprio all'interno dell'assemblea condominiale la quale, essendo il cortile uno spazio comune, è chiamata a deliberare propriamente sulle parti condominiali.

Pertanto, a tale proposito il regolamento condominiale risulta essere lo strumento idoneo per regolamentare appunto l'esercizio di tale diritto, affinché non si verifichi un parcheggio "selvaggio" e privo di regole e garanzie per tutti.

### COME COMPORTARSI IN CASO DI EVENTUALI PROBLEMI

Comunicazione (lettera raccomandata RR) diretta all'amministratore del condominio con la quale si informa che sia il Regolamento Edilizio (art. 48) sia il Regolamento di Igiene (art. 82) della Città di Torino consentono il deposito delle biciclette nei cortili condominiali. Con detta comunicazione, inoltre, si può specificare che in attesa di una regolamentazione di tale diritto da parte dell'assemblea condominiale (da recepirsi eventualmente all'interno dello stesso regolamento condominiale) si procederà comunque al deposito della bicicletta all'interno del cortile nel modo e luogo più idoneo. Se si è proprietari si può richiedere anche che l'esercizio e le modalità attuative di tale diritto costituiscano uno dei punti di discussione e decisione della prossima assemblea condominiale. Se si è affittuari la comunicazione va diretta al proprietario e per conoscenza all'Amministratore.

Se dopo tale comunicazione comunque continuano a sussistere ostacoli o turbative, si può richiedere un intervento della Polizia Municipale per contestare l'illegittimo divieto di esercizio del diritto di depositare la bicicletta all'interno del cortile condominiale; tale divieto, contrastando con il Regolamento Comunale, è soggetto a sanzione compresa fra i 25 e i 500 euro (art. 7-bis D.lgs 267/2000).

Tale intervento può essere richiesto anche con una comunicazione scritta al Corpo di Polizia Municipale inviata per conoscenza allo stesso Amministratore.

### LE DOMANDE FREQUENTI

**L'amministratore è responsabile del danneggiamento o del furto della bici posteggiata nel cortile?**

No, non vi è nessuna responsabilità da parte dell'amministratore in caso di furto o danneggiamento di biciclette posteggiate nel cortile.

**E' obbligatoria l'installazione delle rastrelliere per il ricovero delle bici ?**

Non è obbligatoria, se però le bici in cortile diventano tante il decoro lo impone.

**Tuttavia "In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'articolo 7 della L.R. 33/1990, 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 di intervento"**



Ufficio Biciclette  
V. Padova, 29  
10152 Torino  
[www.comune.torino.it/ambiente/bici](http://www.comune.torino.it/ambiente/bici)

### INFO

[biciclette@comune.torino.it](mailto:biciclette@comune.torino.it)  
[informa.ambiente@comune.torino.it](mailto:informa.ambiente@comune.torino.it)



Stampato su carta proveniente da fonti gestite in maniera responsabile



# PARCHEGGIARE LE BICICLETTE NEI CORTILI

DIRITTI - INFORMAZIONI - CONSIGLI

a cura della **Direzione Ambiente**  
**Area Ambiente**



CITTA' DI TORINO



## PREMESSA

La Città di Torino, nell'ambito di un programma politico volto a ridurre l'inquinamento urbano dovuto al traffico, è da anni impegnata a promuovere la diffusione dell'uso della bicicletta come mezzo di trasporto non inquinante e ad agevolare quindi coloro che utilizzano la bicicletta al posto dell'automobile per i loro spostamenti non soltanto nel tempo libero, ma soprattutto per i tragitti casa scuola e casa lavoro.

Al fine di consentire il parcheggio della propria bicicletta nei cortili dei condomini, il Consiglio Comunale già nel Febbraio 2001 aveva approvato la modifica del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

## I REGOLAMENTI

Il vigente Regolamento Comunale Edilizio, all'Art. 48, punto 2, stabilisce che:

"In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'articolo 7 della L.R. 33/1990, 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 di intervento"

Il vigente Regolamento Comunale d'Igiene, all'Art. 82 punto 4, stabilisce che:

"In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile".

## LE RAGIONI DELLA SCELTA

E' importante sottolineare che le disposizioni contenute nei Regolamenti Edilizio e d'Igiene che consentono il ricovero delle biciclette nei cortili non sono volte a limitare il diritto di proprietà ovvero l'esercizio delle facoltà che spettano ai proprietari, in questo caso proprietari della cosa comune, il cui uso trova principio generale e basilare nell'art. 1102 del Codice Civile.

Scopo invece delle disposizioni è quello di evitare, per precise ragioni di interesse pubblico (che in questo caso coincidono con la possibilità dell'esercizio derivante dal diritto di proprietà del comproprietario del cortile - o suo inquilino - che intenda o abbia necessità di usare la bicicletta e ricoverarla nel cortile) che alcuni regolamenti di condominio possano imporre il divieto di ricovero appunto delle biciclette nei cortili. Inoltre le disposizioni regolamentari si inseriscono nei più generali interventi adottati dall'Amministrazione in materia di contenimento dell'inquinamento atmosferico. Per quanto riguarda eventuali problemi di sicurezza dei condomini, va precisato che il deposito delle biciclette, ovviamente come ogni altro comportamento o uso, deve avvenire nel rispetto delle normative di sicurezza assicurando gli spazi di percorso occorrenti ai condomini ma anche necessari agli interventi di emergenza come i Vigili del Fuoco, ambulanze, ecc. e ogni altro accorgimento utile che ovviamente sarà definito all'interno del condominio. Non sussiste problema di intrusione di estranei in quanto per "numeri civici collegati al cortile" si vuole intendere esclusivamente i condomini/edifici dei quali il cortile è pertinenza e quindi ci si riferisce esclusivamente ad un uso riservato ai condomini e/o inquilini di tali condomini/stabili.

## UNA SENTENZA ESPLICATIVA

La Città di Torino ha mutuato la decisione di riconoscere l'esercizio del posteggio all'interno dei cortili condominiali riprendendo sostanzialmente quanto già statuito nel Regolamento di Igiene della Città di Milano. Interessante ed esplicativo risulta a questo proposito il richiamo ad una sentenza emessa dal Tribunale di Milano (VIII Sezione Civile n° 113890/97) a seguito di un contenzioso insorto relativamente all'esercizio di tale diritto all'interno di un condominio. Tale sentenza, infatti, nell'affermare che "la generale destinazione dei cortili al riparo di biciclette utilizzate dagli abitanti degli stabili cui acceda il cortile, non può essere contrastata dai titolari dei diritti reali sui cortili stessi, siano essi proprietari singoli o, come nel caso del condominio, collettivi" ha specificato che il regolamento comunale deve essere ritenuto in ogni caso vincolante rispetto ai privati in quanto " fonte normativa in senso proprio ed incidente in materia di ordine pubblico delineata dalla legge". Pertanto trattandosi di norma regolamentare di ordine pubblico e di immediata attuazione deve essere intesa come obbligatoria e prevalente nei confronti dei condomini, anche nell'ipotesi che il regolamento condominiale preveda il divieto del ricovero delle biciclette nei cortili. Ciò ovviamente non vuol dire che si possa pretendere che tutti i condomini paghino l'apposizione di rastrelliere o concorrano a predisporre, sempre a spese di tutti (ciclisti e non) l'installazione di ricoveri per bici. Tali attrezzi ed impianti potranno essere installati a spese dei reali utenti assumendo nell'ambito dell'assemblea condominiale le decisioni opportune circa le modalità operative di tale diritto (individuazione dello spazio del cortile da destinare a parcheggio bici, valutazione di eventuali intralci in relazione alla presenza di box o auto, ripartizione delle spese di installazione e manutenzione delle rastrelliere, quantificazione del numero massimo di cicli da poter posteggiare, eventuali turnazioni in caso di spazio limitato o insufficiente per le esigenze di tutti, ecc.)