

IL PARCHEGGIO DELLE BICI NEI CORTILI È UN DIRITTO! PICCOLO VADEMECUM DI AUTOTUTELA PER IL CICLISTA MILANESE

Capita ancora abbastanza frequentemente, purtroppo, di ricevere mail o di incontrare persone che si lamentano perché, nello stabile dove abitano o lavorano, viene loro negato l'accesso con la propria bicicletta, talvolta in applicazione di divieti contenuti nel regolamento condominiale, talaltra facendo sfoggio di una incomprensibile resistenza culturale.

Non bisogna demordere: diritto e buon senso stanno dalla parte dei ciclisti. Vediamo perché.

Fiab Milano Ciclobby – che da anni persegue, tra i propri scopi statutari, lo sviluppo della mobilità ciclistica nei centri urbani– ritiene utile, su questo problema, individuare alcuni punti di riferimento per tutti:

- 1) **L'art. 6 commi 4 e 5, della Legge Regionale 30 aprile 2009, n. 7** "Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica" riprendendo una legge del 1992, impegna i Comuni a **inserire nei regolamenti edilizi** da essi approvati **norme per la realizzazione di appositi spazi comuni** da destinare al deposito delle bici, sia all'interno degli edifici residenziali, sia di quelli destinati ad attività terziarie. Va notato che purtroppo, almeno fino ad ora, non sono molti i comuni hanno osservato questa norma, quindi occorrerebbe fare pressione sui comuni lombardi affinché provvedano a sanare questa grave lacuna. Non così il Comune di Milano, come si dirà tra breve (punto 4).
- 2) **Il comma 6 dell'art. 6 della medesima L.R. 7/2009** prevede invece una **disposizione immediatamente precettiva**: "**Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è fatto obbligo di consentire il deposito di biciclette in cortili o spazi comuni, che, ove possibile, devono essere attrezzati.**".
- 3) A partire dal **26 novembre 2014** è in vigore il **Nuovo Regolamento Edilizio di Milano** che ha sostituito quello in vigore dal 20 ottobre. Il Regolamento Edilizio è lo strumento normativo comunale che disciplina tra l'altro le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi. Si tratta, in sostanza, di norme di carattere tecnico che vanno a definire le caratteristiche dei singoli interventi edilizi, sia che essi siano a carattere residenziale, produttivo, commerciale o terziario. **L'art. 110, intitolato Corti e cortili, riproduce fedelmente quanto già previsto nel vecchio regolamento edilizio** prevedendo, al comma 6 "**Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili**". Autorevoli opinioni di giuristi e una ormai avviata tendenza giurisprudenziale depongono nel senso che quest'obbligo di fonte comunale concernente diritti d'uso di parti comuni supera le eventuali norme contrarie contenute nei regolamenti condominiali, le quali, pertanto, in mancanza di spontaneo adeguamento da parte del condominio, possono essere impugnate anche davanti all'autorità giudiziaria.
- 4) Rispetto al vecchio regolamento vengono invece rafforzate le norme relative ai nuovi insediamenti, stabilendo dotazioni minime in termini di spazio e posti bici per tutte le tipologie di nuova realizzazione. Per commenti inerenti le norme che riguardano la bicicletta rimandiamo al documento [LA BICICLETTA NEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DI MILANO](#) .

Oggi più che mai è chiaro dunque che, in tema di parcheggio delle bici all'interno dei cortili degli edifici, costruiti o costruendi, è necessario incentivare al massimo l'accessibilità e la realizzazione di spazi funzionali e sicuri.

Invitiamo caldamente tutti -dalle autorità, agli amministratori e le loro associazioni, fino ai singoli cittadini- a far rispettare i diritti dell'utenza ciclistica, anche perché (questa la ragione di buon senso) la bici non ingombra, non inquina, non fa rumore e deve poter liberamente circolare in tutta la città.

Come si deve allora comportare in concreto colui che ancora veda ostacolato il diritto ad accedere con la bici nel cortile della propria casa?

Proviamo a suggerire una graduazione degli interventi possibili.

- a) **Richiesta di emendamento del regolamento condominiale.** Vale la pena osservare in merito che vi sono due ipotesi: se si tratta di regolamento condominiale assembleare ogni disposizione in esso

contenuta può essere modificata dall'Assemblea dei condomini a maggioranza semplice (metà più uno dei presenti). Se si tratta di regolamento condominiale contrattuale (ossia sottoscritto insieme al rogito) - a differenza di quanto concerne la proprietà esclusiva (gli appartamenti) - l'Assemblea può comunque effettuare modifiche a maggioranza semplice per le parti relative all'uso della proprietà comune. Una delibera contraria - che cioè introduca o reiteri il divieto di accesso delle bici al cortile - può essere impugnata.

- b) **Sollecitazione diretta dell'amministratore condominiale** mediante lettera raccomandata R.R. con invito al tempestivo adeguamento del regolamento di condominio alle leggi vigenti, citando l'art. 110 del Regolamento Edilizio del comune di Milano (o, se si tratti di stabile di edilizia residenziale pubblica, l'art. 6, comma 6, L.R. 7/2009).

Una traccia può essere la seguente:

o o o o o o o o o o o

Milano, lì.....
Egr. rag.
Amministratore dello stabile
di via
20100 Milano (MI)
e p.c.
ai signori consiglieri
ai signori condomini
al custode
raccomandata a.r.

Oggetto: Deposito biciclette nel cortile condominiale

Egregio amministratore,
Nello stabile di via ... da Lei amministrato persiste tuttora una (obsoleta) disposizione condominiale che impedisce l'accesso delle biciclette al cortile.
Tale disposizione è illegittima. Infatti, l'art. 110 del Regolamento edilizio comunale, che è norma gerarchicamente superiore e come tale prevalente sulle contrarie norme condominiali, stabilisce, al comma 6, che: *"Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili"*.
Nella mia qualità di condomino (oppure inquilino) dello stabile di via ... nel quale abito (oppure avendo qui sede il mio ufficio /studio professionale) e poiché intendo avere la libertà di valermi del diritto che la norma comunale mi riconosce, che è poi anzitutto norma di buon senso, La prego di adoperarsi al fine di rimuovere gli impedimenti che ancora persistono, di modificare il regolamento condominiale sul punto in oggetto in senso conforme alle vigenti disposizioni, di individuare nel cortile medesimo un'area per il ricovero delle biciclette ed eventualmente anche di provvedere, ove il condominio lo ritenesse opportuno, alla sistemazione di una rastrelliera nello spazio adibito a parcheggio cicli.
Dal momento che intendo comunque valermi del mio buon diritto, faccio presente che, in mancanza di uno spontaneo adeguamento del condominio, valuterò ogni opportuna azione amministrativa e giudiziaria che la legge mi consente verso il condominio medesimo.
Gradisca distinti saluti.

firma

o o o o o o o o o o o

- c) **Richiesta telefonica di intervento** al comando di zona della **Polizia Municipale** (tel. 02/7727.1) per contestazione dell'illegittimo divieto di accesso alle biciclette.

- d) Qualora la richiesta telefonica rimanga senza esito, **denuncia** –mediante raccomandata R.R., con copia per conoscenza all'amministratore dello stabile– dell'inadempienza condominiale (violazione dell'art.110 del Regolamento Edilizio) direttamente all'attenzione del Dirigente del Comando di zona della Polizia Municipale. Se esistono documenti comprovanti il divieto (ad es. una lettera dell'amministratore o una delibera condominiale) è bene allegarli da subito. A seguire indichiamo una possibile traccia di riferimento:

o o o o o o o o o o o

Milano, lì.....
POLIZIA MUNICIPALE DI MILANO
Comando di Zona
via... 20100 Milano
alla c.a. Dirigente di Zona
raccomandata a.r.
e p.c. Mario Rossi
Amm. Condominio via Neri, 3

Il sottoscritto Bianchi Marco nato a ... il ... e residente a Milano in via

PREMESSO CHE

- lavora (/abita) in via Neri, 3;
- non è stato consentito l'ingresso della bicicletta nel cortile dello stabile suddetto (cfr. doc. allegato);

CHIEDE

l'intervento della Polizia Municipale per il rispetto dell'art. 110 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano il quale dispone che: *"Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette di chi abita o lavora negli edifici da esso accessibili"*.

.
Distinti saluti
firma

o o o o o o o o o o o

- e) La via più estrema è, infine, quella del **ricorso alla magistratura civile**: si fa quindi causa all'amministrazione dello stabile per la eliminazione dell'illegittimo divieto condominiale. Esistono ormai numerosi precedenti in tal senso, giunti a positiva conclusione.

Ora non resta che passare alla rivendicazione consapevole dei propri diritti di ciclisti.

Molto resta ancora da fare.

Fiab Milano Ciclobby offre ai propri soci anche un servizio di consulenza e assistenza legale.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare la segreteria dell'associazione **Fiab Milano Ciclobby**, via Borsieri, 4e 20159 Milano tel./fax 02.69311624. segreteria@fiabmilano.it ; www.fiabmilano.it

Aggiornamento Gennaio 2015