



quando è assente il custode e così anche il cancello relativo al garage sito nella palazzina D.

Il Condominio contesta la rispettiva responsabilità; all'esito di prove per interrogatorio formale e testi, con sentenza del tribunale di Roma n. 20608/2014 le domande sono respinte con compensazione delle spese processuali.

Il tribunale rileva l'insussistenza del presunto contratto di parcheggio tra le parti oltre che il difetto di prova delle modalità e degli orari in cui sarebbero stati perpetrati i furti.

Avverso tale sentenza [REDACTED] e [REDACTED] propongono appello ai fini dell'accoglimento delle domande svolte in primo grado.

Deducano in sintesi che: **a)** il Condominio si è costituito all'udienza di prima comparizione e, quindi, tardivamente, con conseguente ammissibilità di sole "*mere difese*" ed inammissibilità delle prove orali articolate nella successiva memoria ai sensi dell'art.183, comma 6, c.p.c.; **b)** il contratto di parcheggio è da ritenersi concluso *per facta concludentia* in relazione al consentito uso dei posti auto condominiali, con conseguente presunzione di responsabilità del custode *ex recepto* ai sensi dell'art.1766 c.c.; le modalità dei furti sono indicate nelle prodotte denunce alla pubblica autorità; è mancata la sorveglianza prevista dal regolamento di condominio e non è stato garantito il funzionamento dei dispositivi di chiusura automatica dei cancelli; nessuna pronuncia è stata adottata sulle domande di risarcimento dei danni morali e di messa in opera degli accorgimenti idonei a garantire una effettiva sicurezza nell'area condominiale.

Il Condominio resiste contestando la fondatezza del gravame.

La Corte così ragiona.

In ordine al motivo **a)** non sono allegate le eventuali eccezioni in senso stretto dalle quali il Condominio sarebbe decaduto *ex art. 167, comma 2, c.p.c.* a causa della tardiva costituzione; le prove testimoniali ammesse sono comunque state articolate nel rispetto delle preclusioni probatorie maturate solo all'esito della c.d. trattazione scritta ai sensi dell'art.183, comma 6, c.p.c..

Nel merito, in ordine al motivo riassunto sub **b)**, difetta, invero, qualsiasi prova della conclusione di uno specifico contratto di parcheggio in ordine all'uso dei posti auto nell'area condominiale; l'effettiva utilizzazione di tale area da parte dei singoli condòmini non implica, infatti, alcuna conclusione di contratto *per facta concludentia* essendo piuttosto configurabile come esercizio del diritto di uso dei beni comuni ai sensi dell'art.1102 c.c..



E' poi dedotto in termini del tutto apodittici il nesso di causalità tra l'esercizio delle mansioni del portiere ed i patiti furti, le cui modalità non sono state indicate neppure nel presente gravame, laddove è stato operato solo un generico rinvio alle denunce di reato prodotte in primo grado.

La messa in opera di nuovi dispositivi di sicurezza, inoltre, deve essere di regola deliberata dall'assemblea condominiale; in tal senso è onere di ciascun condòmino sollecitare la convocazione dell'assemblea per l'adozione delle prospettate idonee misure di salvaguardia, se del caso impugnando l'eventuale delibera negativa oppure esperendo il rimedio suppletivo *ex art.1105*, comma 4, c.c. per fronteggiare l'inerzia degli organi preposti alla gestione del condominio (amministratore ed assemblea).

Le spese processuali seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Roma, definitivamente pronunciando:

- respinge l'appello proposto avverso la sentenza del tribunale di Roma n. 20608/14;

- condanna [REDACTED] e [REDACTED] al rimborso delle spese processuali, in favore del Condominio [REDACTED] liquidate in € 3.000,00 per compensi, oltre spese generali, iva e cassa avvocati

- dichiara che parte appellante è tenuta al pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato ai sensi dell'art.13, comma 1 *quater*, dpr n. 115/2002 .

Roma, 7.12.2021

IL PRESIDENTE est.

