



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI ROMA
Sezione VII

Così composta:

dr Franco Petrolati Presidente rel.

dr Francesca Falla Trella Consigliere

dr Maria Rosaria Rizzo Consigliere

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di secondo grado iscritta al n. 2416/2015 r.g. vertente

tra

Mc R , rappresentati e difesi dagli avv.

APPELLANTI

e

C , rappresentato e difeso dagli

avv.

APPELLATO

CONCLUSIONI

Udienza di precisazione delle conclusioni in data 6.10.2021.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Mc e R sono partecipanti al C ,
composto di cinque edifici e protetto da un muro di cinta, con un solo varco di accesso, in
prossimità della guardiola del portiere, dotato di un cancello con chiusura elettromagnetica;
anche l'accesso alle singole palazzine è protetto da un cancello; subiscono tre furti dei
rispettivi motoveicoli ed un tentativo di furto dell'auto che erano stati parcheggiati nell'area
dei posti-macchina di proprietà condominiale.

Convengono, quindi, in giudizio il Condominio instando per il risarcimento dei
danni patrimoniali e morali e la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad
attuare una effettiva sorveglianza al fine di garantire la sicurezza all'interno del complesso
immobiliare. Deducono, al riguardo, che il cancello principale viene lasciato aperto anche



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

Il C 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 M e R propongono appello ai fini dell'accoglimento delle domande svolte in primo grado.

Deducono in sintesi che: **a)** il C 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 C resiste contestando la fondatezza del gravame.

La Corte così ragiona.

In ordine al motivo **a)** non sono allegare le eventuali eccezioni in senso stretto dalle quali il C 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 sperando 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] M e R al rimborso delle spese processuali, in favore del C , 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.

