

# È pienamente legittima la delibera assembleare di approvazione del rendiconto che compensa l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condomini con l'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi del lastrico solare

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: artt. 1123 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 7067 del 07/07/1999

## La vicenda

Un "grattacielo condominiale" **locava il lastrico di copertura a diverse compagnie telefoniche** per ubicarvi impianti ripetitori dei segnali audio. Successivamente l'assemblea dei condomini, con diverse delibere, richiamando un precedente deliberato (approvato all'unanimità), aveva suddiviso **le rendite derivanti dai canoni di locazione in compensazione degli importi dovuti a titolo di contributi da ciascun condomino in ragione dei millesimi di proprietà**. In particolare, posto che i proventi sopra detti erano pari al 55,61% delle spese, ogni spesa è stata così abbattuta in tale percentuale. I condomini sono stati, dunque, impegnati a versare al condominio la differenza dovuta, in termini di quota percentuale.

Tali delibere venivano impugnate da una condomina che pretendeva **l'elargizione diretta degli utili**, per non essere pregiudicato al pagamento di oneri condominiali non dovuti. Il Tribunale dava ragione ai condomini. La Corte d'appello, condividendo la decisione di primo grado, riteneva **non specifiche le critiche dell'appellante**, in quanto le delibere impugnate si erano attenute sia ad una precedente decisione assembleare (con cui all'unanimità era stato stabilito di "imputare i canoni di locazione delle antenne telefoniche a parziale copertura dei costi di gestione condominiale"), sia ad un articolo del regolamento contrattuale, secondo cui "l'assemblea ordinaria delibera sull'erogazione dei sopravvanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni".

## La questione

È legittima la delibera assembleare di approvazione del rendiconto che compensa l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condomini con l'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi del lastrico solare? Gli utili devono essere direttamente elargiti ai singoli condomini?

## La soluzione

### La Cassazione ha dato ragione al condominio

I giudici supremi hanno ritenuto legittima la deliberazione in disamina, richiamando, in tal caso, **la previsione dell'articolo 1135 c.c., comma 1, n. 3).**

In particolare, la Cassazione ha precisato che non è causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto **la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli attivi di gestione**, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi del lastrico, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condomini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi; tale decisione, infatti, **non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio**, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minor addebito degli oneri di contribuzione alle spese. I giudici supremi, quindi, hanno dichiarato inammissibile il ricorso e condannato la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di Cassazione.

### LE RIFLESSIONI CONCLUSIVE

Come è noto, il condominio può **stipulare un contratto avente ad oggetto la concessione totale o parziale, a titolo oneroso, del godimento del lastrico solare di un fabbricato**, allo scopo di consentire al concessionario l'installazione di ripetitori, con possibilità del concessionario della facoltà di godere e disporre, nel corso del rapporto, e di asportarlo al termine del rapporto, da ricondurre - in mancanza di indicazioni di segno contrario suggerite dall'interpretazione del singolo contratto - allo schema **del contratto atipico di concessione ad aedificandum ad effetti obbligatori**. In relazione agli utili derivanti da tale rapporto di locazione bisogna ricordare che, ai sensi dell'articolo 1135 c.c., comma 1, numero 3, **l'assemblea dei condomini provvede all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione**. Di tale eventuale saldo attivo, pur riferibile ai singoli condomini, l'assemblea può, perciò, disporre a maggioranza per finalità condominiali. Si deve sempre tenere conto, infatti, che il riscontro esercitato dall'autorità giudiziaria **non**

**può mai riguardare il contenuto di convenienza ed opportunità della delibera condominiale**, in quanto il giudice deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato di un legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea. Risulta dunque evidente che nessun giudice può annullare la volontà della maggioranza dei condomini **per cattivo uso dei propri poteri discrezionali nella suddivisione degli utili**: se la collettività ha operato scelte inopportune non si può parlare certo di contrarietà alla legge e, quindi, la delibera non sarà annullabile.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/e-pienamente-legittima-la-delibera-assembleare-di-approvazione-del-rendiconto-che-compensa-limporto-totale-delle-spesse-da-ripartire-tra-i-singoli-condomini-con-limpiego-degli-attivi/>