

Deliberazione assembleare – residuo attivo della gestione – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 3043 del 09 febbraio 2021 - commento

Assemblea – locazione di lastrico solare condominiale - destinazione dei canoni a compensazione dei contributi dovuti – legittimità - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 3043 del 09 febbraio 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Corte di appello di Roma rigettava l'appello formulato da una condomina (titolare di un terzo sul totale delle relative quote di proprietà) ed avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare di approvazione di due preventivi e consuntivi. La materia del contendere concerneva la ripartizione dei proventi delle locazioni del lastrico solare di copertura del grattacielo condominiale, concesso in uso a diverse compagnie telefoniche per ubicarvi i ripetitori dei segnali audio. Ripartizione che era avvenuta secondo un sistema di compensazione con gli importi dovuti dai condomini in ragione dei millesimi di proprietà e come deliberato in sede assembleare.

Avverso la sentenza la soccombente ricorreva in Cassazione, lamentando la violazione dell'art. 1123 c.c. quanto alla ripartizione dei proventi che non potevano essere utilizzati per spese condominiali alle quali la stessa non era tenuta. Peraltro, la delibera – ad avviso della stessa – era illegittima in quanto assunta senza l'unanimità dei condomini.

Osservata la conformità della decisione impugnata alla costante giurisprudenza della Corte di legittimità, il ricorso veniva dichiarato inammissibile.

DECISIONE. Rilevato che le censure della ricorrente concernevano l'interpretazione del contenuto di deliberazioni dell'assemblea o di clausole del regolamento condominiale che, come tali, non sono sindacabili in Cassazione, la stessa esaminava, nel merito, le contestazioni della ricorrente.

A tal fine, a sostegno della sentenza di secondo grado, veniva richiamato l'art. 1135, comma 1, n. 3), c.c. che attribuisce all'assemblea non solo il compito di provvedere all'approvazione del rendiconto, ma anche di stabilire come impiegare il residuo attivo della gestione.

Trattasi di decisione che, anche se si riferisce ai singoli condomini, può essere assunta a maggioranza se diretta a finalità condominiali e sulla stessa non può cadere il sindacato del giudice, rientrando l'argomento nella piena discrezionalità dell'assemblea.

Inoltre, per costante giurisprudenza, è pienamente valida la deliberazione assembleare che disponga che i proventi, che il condominio ottiene dalla locazione a terzi di una parte comune, siano destinati ad abbattere l'importo totale delle spese da ripartire tra tutti i condomini, procedendo con il residuo addebito secondo l'applicazione dei millesimi di proprietà.