



Editore: Dr. Giuseppe Maria Pierro

Trani
Roma
Trinitapoli
Corato
Andria
Ruvo di Puglia
Cerignola

• APPROFONDIMENTI •

CONDOMINIO - MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI - NORMATIVA E PROCEDURE.

Nell'ordinanza in commento (n. 23739/2024), la Suprema Corte si è pronunciata in merito alla retroattività della modifica delle tabelle millesimali disposta dal Tribunale.

La vicenda trae scaturigine dalla modifica delle tabelle millesimali di un Condominio per la presenza di errori disposta dal Tribunale e dalla conseguente delibera condominiale di redistribuzione delle spese e rettifica dei bilanci relativi alle annualità 1994/2008. Proposto da un condomino ricorso avverso la predetta delibera assembleare, il Condominio era risultato essere soccombente sia nel primo che nel secondo grado di giudizio e, pertanto, depositava l'odierno ricorso per cassazione, lamentando – tra gli altri motivi – la violazione dell'art. 2041 c.c. per aver la Corte d'Appello ritenuto che, in caso di rettifica dei valori millesimali, l'azione per l'indennizzo conseguente all'ingiustificato arricchimento ottenuto dal singolo quale conseguenza dell'efficacia costitutiva della modifica tabellare, competerebbe ai singoli condomini anziché all'Amministratore.

La Corte ha ritenuto fondata la doglianza per le ragioni di seguito esposte.

Avendo la sentenza di modifica delle tabelle millesimali emessa dal Tribunale valore costitutivo e non solo dichiarativo, tale modifica ha effetti vincolanti per tutti i condomini. Ne consegue che, il risparmio ottenuto dal condomino che ha versato un importo inferiore rispetto al dovuto in quanto le quote condominiali erano state calcolate su base di valori millesimali non rispondenti al reale valore dell'unità immobiliare, è assimilabile a un indebito arricchimento con depauperamento della cassa comune e, pertanto, il Condominio, in persona dell'Amministratore *pro-tempore*, è legittimato a

richiedere il pagamento di tali somme, anche retroattivamente, agendo ai sensi dell'art. 2041 "Azione generale di arricchimento" c.c.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione ha accolto il terzo motivo di ricorso, rigettato le altre censure e cassato la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla medesima Corte d'Appello in diversa composizione.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. ____/2019 R.G. proposto da
CONDOMINIO P. F. di viale D. F. n. ____ di C., in persona dell'amministratore p.t.,
rappresentato e difeso dall'avv. G. B., con domicilio eletto in Roma, Via G. L. n. ____;
- Ricorrente -

contro

B. L., rappresentata e difesa dall'avv. M. G., con domicilio eletto in Roma, alla Via V. S.
n. ____, presso l'avv. C. C.;

- Controricorrente -

e contro

I. S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv. A. P.
e dall'avv. A. S., con domicilio eletto in Roma, alla Via C. P. n. ____, presso l'avv. E. T.;

- Controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di C. n. ____/2018, pubblicata in data 18.9.2018.
Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16.5.2024 dal Consigliere G. F.

FATTI DI CAUSA

1. L. B. ha proposto ricorso *ex art.* 1137 c.c. avverso la delibera del Condominio F. di C. con cui, in ottemperanza alla decisione del Tribunale che aveva modificato le tabelle millesimali, erano stati rettificati anche i bilanci relativi alle annualità 1994/2008, quantificando le differenze dovute da ciascun condomino.

La ricorrente ha eccepito che la sentenza modificativa della tabella ha efficacia costitutiva e non dichiarativa, non potendo operare per la ripartizione delle spese relative ad annualità precedenti alla sua adozione, e che i crediti vantati dal Condominio, oltre che parzialmente adempiuti, erano estinti per sopravvenuta prescrizione.

È intervenuta la I. s.r.l., aderendo alle tesi difensive dell'attrice; il Condominio si è costituito, proponendo riconvenzionale per la condanna della controparte al pagamento di un indennizzo per ingiustificato arricchimento.

Il giudizio è stato riunito alla causa introdotta dalla B. per ottenere l'annullamento di altra delibera condominiale con cui era stata modificata nuovamente la tabella millesimale e con cui erano state rideterminate anche le somme dovute dai proprietari esclusivi.

La pronuncia di primo grado ha annullato entrambe le delibere, regolando le spese.

Su appello del Condominio, la Corte territoriale di C. ha riformato la decisione, ritenendo anzitutto ammissibile l'intervento in causa della I. s.r.l. per sostenere le ragioni della ricorrente; ha escluso che il Tribunale avesse disposto l'integrale annullamento delle delibere, anziché per la sola parte riguardante le decisioni impugnate, e ha ritenuto infondata la richiesta di pagamento di un indennizzo per indebito arricchimento, potendo il singolo condomino e non il Condominio pretendere il pagamento, confermando infine la statuizione sulle spese.

Per la cassazione della sentenza il Condominio P. F. di C. ha proposto ricorso in tre motivi.

Hanno notificato controricorso L. B. e la I. s.r.l.

In prossimità dell'adunanza camerale L. B. e la I. s.r.l. hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 100 e 105 c.p.c. riproponendo la questione dell'ammissibilità dell'intervento in causa della I. s.r.l., sostenendo che detta condomina non aveva interesse a partecipare alla lite, avendo ottenuto il riconoscimento di un credito verso il Condominio in virtù delle delibere impugnate.

Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., per aver la sentenza condannato il Condominio al pagamento delle spese di lite in favore della I. s.r.l., il cui intervento in causa doveva considerarsi inammissibile per difetto di interesse.

I due motivi sono infondati.

Nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, ciascun condomino ha potere di autonoma impugnazione e può - quindi - volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore) ove il singolo non sia decaduto dal potere di impugnazione, ovvero, in caso contrario, come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame: cfr. Cass. 2636/2021).

Nella specie la I. aveva dichiaratamente svolto un intervento adesivo semplice allo scopo di sostenere le ragioni della condomina ricorrente, essendo legittimata all'intervento per effetto della qualità posseduta e per avvantaggiarsi degli effetti favorevoli della pronuncia di annullamento, sebbene la delibera avesse riconosciuto in capo all'interveniente un credito, anziché un obbligo di conguaglio in virtù della ritenuta efficacia dichiarativa della rettifica delle tabelle millesimali.

L'intervenuta aveva interesse ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera poteva generare quanto al corretto criterio di riparto utilizzabile per le spese deliberate prima della rettifica della tabella millesimale, a prescindere dai concreti effetti di detta delibera sul patrimonio dei singoli condomini (cfr., in motivazione, Cass. 9387/2023; Cass. 15434/2020).

Era di conseguenza legittima, in applicazione dell'art. 91 c.p.c., anche la condanna al pagamento delle spese in favore dell'I., divenuta a tutti gli effetti parte processuale (Cass. 1105/2006; Cass. 1589/2022).

2. Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 2041 c.c. per aver la sentenza ritenuto che, in caso di rettifica dei valori millesimali, l'azione per l'indennizzo conseguente all'ingiustificato arricchimento ottenuto dal singolo quale conseguenza dell'efficacia costitutiva della modifica tabellare, competerebbe ai singoli condomini anziché all'amministratore.

Il motivo è fondato.

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini; l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato.

Di conseguenza, ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti alla reale valore dell'unità, al risparmio di spesa ottenuto corrisponde un arricchimento indebito con depauperamento della cassa comune in assenza di giustificazione relativamente a somme altrimenti destinate a far fronte ad esigenze dell'intero Condominio, che è, quindi, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'art. 2041 c.c. (in tal senso Cass. 5690/2011 in motivazione ove si legge che il condominio non avrebbe altro rimedio per recuperare il minore incasso subito; nel senso della esperibilità della domanda *ex art.* 2041, anche Cass. 4844/2017 in motivazione).

È accolto il terzo motivo, con rigetto delle altre censure.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte di appello di C., in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, rigetta le altre censure, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di appello di C., in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 16.5.2024.