

## Condominio. Prima del giudicato Con la revisione dei millesimi si paga l'arretrato

Augusto Ciria

La sentenza che modifica le tabelle millesimali errate ha effetto dal momento in cui passa in giudicato ma chi ha approfittato dell'errore può essere comunque chiamato a pagare la differenza sul passato. Lo ha stabilito la Cassazione (sentenza 5690 del 10 marzo 2011) che ha ammesso la possibilità di esperire in questi casi l'azione di arricchimento senza causa (articolo 2041 del Codice civile) nei confronti del condomino che, approfittando della permanenza della tabella millesimale errata, ha tratto vantaggio senza giustificazione in danno degli altri condomini.

È successo che un condomino si era rifiutato di corrispondere le spese deliberate dall'assemblea per opere straordinarie perché il suo appartamento, in conseguenza di un pur evidente errore, neppure figurava tra quelli dell'edificio e quindi era privo di millesimi. Il condominio si era attivato, pur in un momento successivo alla delibera, per richiedere giudizialmente la modifica dell'esistente tabella millesimale, ma il singolo condomino, forte dell'ormai consolidato principio per cui in questo caso la sentenza del giudice ha effetto costitutivo e non può quindi trovare applicazione retroattiva, aveva comunque respinto ogni addebito di spesa.

Il condominio, non avendo altro rimedio, ha promosso la domanda di arricchimento senza causa per ottenere dal condomino il pagamento delle quote arretrate di spesa di sua competenza. La causa, infatti, ha i suoi tempi, proprio in ragione dei non semplici rilievi tecnici che devono essere svolti per formare la nuova tabella.

Capita allora che chi magari ha reso necessaria la modifica della tabella se ne approfitti e continui a pagare minori spese sino a che il giudice avrà deciso sulla nuova tabella.

La sentenza in esame, legittimando il condominio a promuovere l'azione di arricchimento senza causa, elimina da un lato il pregiudizio che diversamente andrebbero a subire gli altri condomini e dall'altro l'ingiusto vantaggio che dalla durata del giudizio trarrebbe invece un solo condomino.

A nulla rileva peraltro il fatto che il condominio non sia tempestivo nel promuovere il giudizio per modificare la

### ARRICCHIMENTO INDEBITO

Il problema si pone per i tempi lunghissimi tra l'inizio dell'azione dell'assemblea e la sentenza definitiva

tabella millesimale: anche tale ritardo, quando anche riconducibile a difetto di diligenza, non va ad incidere sull'obbligo dell'arricchito di provvedere al pagamento del dovuto. Ciò in quanto, in questo caso, non può trovare applicazione il principio che impone al danneggiato di adoperarsi per evitare l'aggravamento del danno.

Resta dunque fermo il principio il principio della irretroattività dell'efficacia della sentenza che modifica i millesimi, ma questo non impedisce al condominio di richiedere gli arretrati, se non altro dal momento in cui si è verificata la causa che ha imposto la modifica stessa.