

**MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI
E ARRICCHIMENTO SENZA CAUSA
(Corte di Cassazione sentenza n. 5690 del 10 marzo 2011)**

La sentenza che modifica le tabelle millesimali continua ad avere effetto dal momento in cui passa in giudicato, ma chi se ne approfitta può essere comunque chiamato a pagare quanto invece avrebbe dovuto versare sulla base della nuova tabella. Lo ha stabilito la Cassazione (*sent. n. 5690 del 10 marzo 2011*) che ha ammesso la possibilità di esperire in questi casi l'azione di arricchimento senza causa (*art.2041c.c.*) nei confronti del condomino che, approfittando della permanenza della tabella millesimale errata, ha tratto vantaggio senza giustificazione in danno degli altri condomini. E' 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.

Di fronte a simile evidente ingiustizia il Condominio, non avendo altro rimedio, ha promosso la domanda di arricchimento senza causa per ottenere dal furbo condomino il pagamento delle quote arretrate di spesa di sua competenza. Il presupposto per potere dare corso a tale tipo di causa è la mancanza non solo di una giustificazione dell'arricchimento di un soggetto in danno di un altro, ma anche l'impossibilità per quest'ultimo di poter diversamente agire per potere evitare la diminuzione del suo patrimonio a vantaggio di chi si è arricchito.

E' esattamente il caso che si verifica qualora, pur in presenza dei presupposti previsti dalla legge per modificare la tabella millesimale, non si riesce in assemblea a raggiungere il quorum per decidere (*cf. Cass. S.U. n.18477/10*) e così si è costretti a ricorrere al giudice. La causa ha i suoi tempi, proprio in ragione dei non semplici rilievi tecnici che devono essere svolti per formare la nuova tabella. Capita allora che colui che 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 tabella millesimale al fine di ridurre la portata del danno, in quanto anche tale ritardo, quand'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 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.

Avvocato Augusto Cirila