

RETROATTIVITA' IN CASO DI RETTIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Ordinanza della Corte di Cassazione n. 23739/2024

La Cassazione affronta le questioni giuridiche in tema di rettifica delle tabelle millesimali e ripartizione degli arretrati condominiali, tra interventi dei condomini e richieste di indennizzo

Quando si parla di tabelle millesimali e delle loro rettifiche, il dibattito tra i condomini si accende spesso su un tema certamente non trascurabile e per nulla scontato: come vanno ripartite le spese e cosa succede alle quote già versate negli anni passati? La questione non è solo tecnica, ma tocca interessi concreti e può generare dubbi e conflitti all'interno delle assemblee condominiali. Comprendere le implicazioni giuridiche di una modifica delle tabelle millesimali è fondamentale per amministratori, proprietari e professionisti del settore, perché da queste decisioni dipendono sia la corretta gestione delle risorse comuni sia i rapporti tra i vari partecipanti alla vita condominiale.

*Ma scopriamo assieme il caso discusso e chiarito dalla **Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 23739/2024**.*

La rettifica delle tabelle millesimali ha effetti retroattivi? E se sì, chi può chiedere gli arretrati?

*Due condomini impugnavano, ai sensi dell'art. 1137 c.c., una delibera del proprio condominio relativa alla rettifica dei bilanci condominiali per gli anni 1994-2008, effettuata in ottemperanza ad una precedente sentenza che aveva modificato le tabelle millesimali. I protagonisti della vicenda sostenevano che la sentenza modificativa delle tabelle millesimali avesse avuto efficacia **costitutiva** (quindi limitata ai futuri pagamenti) e non **dichiarativa** (con necessità di ricalcolo dei pagamenti già fatti negli anni precedenti) e quindi **non avrebbe potuto applicarsi retroattivamente** per la ripartizione delle spese relative ad anni precedenti.*

*Il Condominio, dal canto suo, richiedeva, oltretutto, in via riconvenzionale **la condanna delle controparti al pagamento di un indennizzo per ingiustificato arricchimento**.*

Il giudizio è stato riunito ad un altro promosso dai condomini per l'annullamento di una successiva delibera condominiale, anch'essa relativa alla modifica delle tabelle millesimali e alla rideterminazione delle somme dovute dai condomini.

Decisioni del Tribunale e della Corte d'Appello in merito alla retroattività del ricalcolo dei millesimi

In primo grado, il Tribunale ha annullato entrambe le delibere che applicavano retroattivamente la rettifica delle tabelle millesimali ai bilanci degli anni precedenti (1994-2008).

In appello, la Corte territoriale ha invece:

- **riformato la decisione**, escludendo che il Tribunale avesse disposto l'integrale annullamento delle delibere (di fatto, la stessa Corte ha ritenuto legittima la rettifica dei bilanci anche per gli anni precedenti, cioè ha ammesso la possibilità di applicare la modifica delle tabelle millesimali anche alle annualità passate);
- **rigettato la domanda di indennizzo** per ingiustificato arricchimento, confermando la statuizione sulle spese. In particolare riguardo all'indennizzo, la Corte d'Appello ha infatti ritenuto infondata la richiesta, motivando che, **in caso di rettifica delle tabelle millesimali, solo i singoli condomini (e non il condominio tramite l'amministratore) avrebbero potuto agire per ottenere tale indennizzo**.

Il condominio ha proposto ricorso per cassazione articolando tra vari motivi la violazione dell'art. 2041 c.c., censurando la decisione della Corte d'Appello che aveva riconosciuto la

legittimazione all'azione di indennizzo per ingiustificato arricchimento solo ai singoli condomini e non all'amministratore per conto del condominio.

I controricorrenti, hanno ribadito:

- le ragioni ad eliminare ogni incertezza sul criterio di riparto delle spese condominiali antecedenti alla rettifica delle tabelle millesimali;
- la correttezza della statuizione che limita la legittimazione all'azione di indennizzo per ingiustificato arricchimento ai singoli condomini.

Cassazione: la rettifica giudiziale delle tabelle millesimali ha effetto solo dal passaggio in giudicato della sentenza e non si applica retroattivamente alle spese già ripartite; tuttavia, il condominio può chiedere l'indennizzo per chi ha pagato meno

La Cassazione ha ribadito che la sentenza che modifica le tabelle millesimali non ha efficacia retroattiva, ma solo per il futuro. In particolare, la Corte afferma che:

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.

Questo significa che la modifica delle tabelle millesimali produce effetti solo dal momento in cui la sentenza diventa definitiva e non può essere applicata alle ripartizioni delle spese relative agli anni precedenti.

Sulla richiesta di indennizzo per arricchimento indebito

La Cassazione si è poi soffermata sulla possibilità per il condominio di chiedere un indennizzo per arricchimento indebito nei confronti dei condomini che, prima della modifica, avevano pagato meno del dovuto. In questo senso, la Corte precisa:

Di conseguenza, ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti al 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.**

Dunque, anche se la modifica delle tabelle non opera retroattivamente, il condominio può agire per ottenere un indennizzo nei confronti di chi, a causa dei vecchi millesimi errati, ha pagato meno di quanto avrebbe dovuto, provocando così un danno alla cassa comune.

La Cassazione conclude quindi:

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