

La correzione dei bilanci dopo la rettifica delle tabelle millesimali

4 Settembre 2024

È legittimo riconoscere al condominio danneggiato da una errata tabella millesimale, dopo la sua correzione, il rimborso della differenza tra quanto pagato dal singolo condomino, in misura minore, e quanto avrebbe dovuto pagare. Pertanto, il condominio è legittimato a promuovere l'azione di indebito arricchimento per recuperare il minor incasso dai condomini dovuto ad errate tabelle.

Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 04/09/2024, n. 23739 ha analizzato la questione della legittimazione del condominio a promuovere un'azione di indebito arricchimento per recuperare le somme non incassate a causa di tabelle millesimali errate.

Vediamo la questione nel dettaglio:

- il problema delle tabelle millesimali errate: le tabelle millesimali rappresentano lo strumento fondamentale per ripartire tra i condomini le spese relative alla gestione del condominio. Quando queste tabelle presentano degli errori, si verificano delle disuguaglianze nei contributi versati dai singoli condomini. Alcuni potrebbero pagare di più rispetto a quanto dovuto, mentre altri potrebbero pagare di meno;
- l'azione di indebito arricchimento: questa azione è uno strumento giuridico che consente a chi ha subito una diminuzione patrimoniale ingiustificata di chiedere la restituzione di quanto indebitamente versato a chi, senza alcuna giustificazione, si è arricchito;
- la legittimazione del condominio: la giurisprudenza ha affermato in modo consolidato che il condominio è

legittimato ad agire in giudizio per recuperare le somme non incassate a causa di tabelle millesimali errate. Questo perché il condominio rappresenta l'interesse comune di tutti i condomini. Pertanto, ha il compito di tutelare i diritti di tutti, anche di quelli che hanno pagato di più. L'azione di indebito arricchimento serve a evitare che alcuni condomini si arricchiscano ingiustamente a danno degli altri. Il recupero delle somme non incassate serve a ristabilire l'equilibrio contabile del condominio e a garantire una ripartizione equa delle spese.

In sintesi: il condominio, attraverso il suo amministratore, può promuovere un'azione di indebito arricchimento nei confronti dei singoli condomini che hanno beneficiato dell'errore nelle tabelle millesimali al fine di recuperare le somme non incassate a causa di tabelle millesimali errate. Questa azione è fondamentale per garantire l'equità nei rapporti tra i condomini e per evitare che alcuni si avvantaggiano ingiustamente a danno degli altri.