

Condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - regolamento di condominio - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 23739 del 04/09/2024 (Rv. 672184-01)

Determinazione del valore proporzionale delle singole proprietà (millesimazione) - Sentenza di accoglimento della domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c. - Natura Costitutiva - Fondamento - Conseguenze - Legittimazione del condominio ad agire ex art. 2041 c.c. in caso di versamento di errate quote condominiali da parte del singolo condomino prima della modifica.

In tema di condominio negli edifici, la sentenza, di cui all'art. 69 disp. att. c.c., che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari, espressi nella tabella millesimale, non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini, con la conseguenza che l'amministratore, e non il singolo condomino, è legittimato ad agire per l'indennizzo, ai sensi dell'art. 2041 c.c., nei confronti del singolo che abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali inferiori e non rispondenti al reale valore dell'unità, perché in tal modo si è realizzato un arricchimento indebito cui corrisponde un depauperamento della cassa comune relativamente a somme altrimenti destinate a far fronte ad esigenze dell'intero condominio, e non dei singoli condomini.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 23739 del 04/09/2024 (Rv. 672184-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_2041