

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE DI ROMA**

**SEZIONE V CIVILE**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 25071 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2019, posta in deliberazione all'udienza del 12 ottobre 2021, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

**Tra**

[REDACTED]

**ATTRICE**

**E**

[REDACTED]

**CONVENUTA**

**OGGETTO: Ingiustificato arricchimento**

### **CONCLUSIONI**

All'udienza del 12 ottobre 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione in riassunzione ritualmente notificato, la Multiproprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] esponeva che la società [REDACTED] aveva acquistato, nel 1999, un insediamento turistico residenziale denominato [REDACTED] [REDACTED], composto da tre comparti, sito in località [REDACTED], nell'agro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] e che, nel 2001, la [REDACTED] [REDACTED], società satellite della multinazionale [REDACTED] [REDACTED] aveva acquistato il comparto I e II, mentre il comparto III era stato acquistato dalla [REDACTED] l'anno successivo.

Nel 2002 si era costituita la [REDACTED] fra le unità immobiliari site nei Comparti I e II del complesso turistico residenziale [REDACTED] e nel 2004, con atto notarile, fra la [REDACTED] [REDACTED] e la [REDACTED], si era costituita una più ampia comunione di beni e servizi del complesso immobiliare in oggetto.

Evidenziava che il comparto III si componeva di 56 alloggi e che, nell'atto di adesione alla comunione, era prevista la cessione, senza corrispettivo e a titolo transattivo, in favore della [REDACTED] Immobiliare e da parte della Cooperativa, della proprietà di una quota delle parti comuni del Residence [REDACTED] pari a 20,57 millesimi, con modifica della Tabella C e creazione della nuova Tabella D che

teneva conto del trasferimento delle parti comuni nella proporzione millesimale concordata.

Esponesse che si era però verificata un'errata ripartizione delle spese determinata da errate valutazioni nella realizzazione delle tabelle millesimali, risultando attribuiti millesimi di proprietà pari a 107,69; si era pertanto reso necessario un adeguamento delle tabelle millesimali di proprietà a partire dal 2009 realizzate dal Geom. ██████████, che però, erroneamente, avevano attribuito al Comparto III 109,29 millesimi, con conseguente errore nell'imputazione delle spese per ogni singolo comparto ed ogni singolo proprietario turnista.

Rilevava pertanto la diminuzione patrimoniale subita dalla Multiproprietà in conseguenza dell'adozione delle errate tabelle millesimali e concludeva richiedendo, previo accertamento dell'indebito arricchimento a suo danno e a vantaggio degli altri comunisti ██████████, la condanna alla ripetizione della somma di euro 91.292,84.

Si costituiva in giudizio la ██████████, che eccepeva il proprio difetto di legittimazione passiva e di legittimazione attiva dell'amministratrice della Multiproprietà, oltre che la carenza di interesse ad agire di parte attrice; contestava poi la domanda di controparte, anche attesa l'avvenuta approvazione della delibera assembleare del 2009 e dei bilanci, e concludeva richiedendo, previo accoglimento delle avanzate eccezioni preliminari, il rigetto delle richieste attoree.

La causa veniva trattenuta a decisione all'udienza del 12 ottobre 2021, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**



Occorre in primo luogo aver riguardo alle avanzate eccezioni preliminari formulate da parte attrice.

La domanda avanzata nella presente sede risulta essere quella di indebito arricchimento conseguente all'applicazione di tabelle millesimali, nella prospettazione attorea, errate, con conseguente ripetizione dell'indebito versato, per euro 91.292,84.

Ne discende, innanzi tutto, come non venga richiesta, nella presente sede, la rideterminazione dei millesimi di tutti i singoli alloggi della comunione, quanto di accertamento di un ingiustificato arricchimento sulla base di tabelle errate, con la conseguenza che le avanzate eccezione di difetto di legittimazione, attiva e passiva, per come tempestivamente formulate, non devono essere condivise.

Lo stesso è a dirsi in riferimento alla prospettata carenza di interesse ad agire in conseguenza dell'approvazione della rideterminazione di tutti i millesimi del residence, avuto proprio riguardo alle richieste avanzate con l'atto di citazione da parte attrice e al persistente interesse della medesima parte al conseguimento del risultato utile sperato, per come domandato nella presente sede e non altrimenti conseguibile se non con l'intervento del giudice.

Chiarito ciò, si deve rilevare in riferimento alla domanda avanzata da parte attrice nella presente sede, per come precedentemente evidenziato, che la giurisprudenza della Suprema Corte, ha rilevato che, in tema di ingiustificato arricchimento, una volta accertata l'unicità del fatto da cui derivano la locupletazione di un soggetto, la correlativa diminuzione patrimoniale di un altro e l'assenza di una causa idonea a giustificarle, l'impovertito può ricorrere all'azione ex art. 2041 c.c., in quanto, pur essendo possibile una richiesta di revisione delle tabelle in sede giudiziaria, la stessa non può avere

efficacia retroattiva, potendo produrre effetti solo dal momento del passaggio in giudicato della decisione (in questo senso C.C. 5690/11); tuttavia, la medesima Suprema Corte ha chiarito che l'azione generale di arricchimento postula che la locupletazione di un soggetto a danno dell'altro sia avvenuta senza giusta causa, sicché quando essa sia la conseguenza di un contratto o comunque di un altro rapporto non può dirsi che la causa manchi o sia ingiusta, almeno fino a quando il contratto o il diverso rapporto conservino rispetto alle parti e ai loro aventi causa la propria efficacia obbligatoria. (C.C. 12405/20); inoltre, l'azione generale di arricchimento, di cui all'art. 2041 c.c., presuppone che l'arricchimento di un soggetto e la diminuzione patrimoniale a carico di altro soggetto siano provocati da un unico fatto costitutivo e siano entrambi mancanti di causa giustificatrice, potendo il medesimo arricchimento consistere anche in un risparmio di spesa, purché si tratti sempre di risparmio ingiustificato, nel senso che la spesa risparmiata dall'arricchito debba essere da altri sostenuta senza ragione giuridica (C.C. 16305/18).

Nel caso di specie, parte attrice ha dedotto che dal 2009 ad oggi le tabelle millesimali applicate erano state quelle redatte dal Geom. ■■■■■, di adeguamento rispetto alle precedenti e la cui realizzazione si era resa necessaria proprio a seguito del completamento degli alloggi e delle reiterate rimostranze determinate dalle precedenti, errate, attribuzioni; tutte le spese erano state pertanto ripartite prendendo a riferimento le dette tabelle, che erano state adottate con delibera del 26 marzo 2009.

Ne consegue come, pur a fronte delle deduzioni attoree circa gli errori presenti nelle tabelle adottate a far data dal 2009, non può ritenersi insussistente, nel caso di specie, una causa giustificatrice dell'arricchimento di una parte e dell'impoverimento dell'altra, tenuto



conto che le spese condominiali erano state ripartite secondo le tabelle illustrate, adottate con delibera non impugnata; lo stesso è a dirsi anche per il periodo precedente, dal 2003 al 2009, tenuto conto che, nella medesima prospettazione attorea, l'errata ripartizione delle spese risultava determinata da errate valutazioni nella realizzazione delle tabelle millesimali, poi adeguate nel 2009.

Le medesime considerazioni, in riferimento alla domanda di ingiustificato arricchimento svolta nella presente sede, devono essere effettuate con riguardo alla somma di euro 11.880,80, riferita da parte attrice alle spese addebitate alla voce di bilancio "giardini" dell'esercizio 2018.

Alla luce delle considerazioni che precedono, pertanto, non risultando in primo luogo sussistenti tutti gli elementi costitutivi dell'azione promossa nella presente sede, la domanda attorea deve essere rigettata.

Le spese di lite, avuto in ogni caso riguardo al rigetto delle eccezioni preliminari avanzate dalla convenuta, oltre che al complesso dei motivi della decisione ed alla particolarità della presente fattispecie, vengono interamente compensate fra le parti.

#### **PQM**

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I) Rigetta la domanda attrice;
- II) Compensa fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 5 febbraio 2022

**IL GIUDICE**