

LA RETROATTIVITA' DELLE TABELLE MILLESIMALI

Indice degli argomenti

- 1. Modifica dei millesimi**
- 2. Le nuove tabelle millesimali hanno anche valore per il passato?**
- 3. Modifica millesimi: va pagata la differenza rispetto ai vecchi pagamenti?**
- 4. Modifica tabelle millesimali e valore retroattivo: ultime sentenze**
- 5. Natura costitutiva delle tabelle millesimali revisionate**
- 6. La rilevanza delle tabelle millesimali in condominio**
 - 6.1 La norma afferma quattro concetti ben distinti**
 - 6.2 Gli errori che giustificano la revisione delle tabelle**
- 7. Sentenze**

1. Modifica dei millesimi

La modifica delle tabelle millesimali può avvenire a seguito di rettifica delle precedenti perché errate (magari a causa di una svista del tecnico che le aveva redatte), o a seguito di una alterazione della struttura dell'edificio che abbia modificato il valore di uno o più appartamenti.

Le nuove tabelle devono essere approvate dall'assemblea. Sul punto, si discute se sia necessaria l'unanimità o la maggioranza qualificata ossia la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà dei millesimi dell'edificio. Anche se il dato testuale della norma sembrerebbe propendere per quest'ultima soluzione, secondo la Cassazione bisogna distinguere tra:

regolamento di condominio contrattuale, ossia approvato all'unanimità: anche la modifica delle tabelle dovrà avvenire all'unanimità;

regolamento di condominio assembleare, ossia approvato a maggioranza: anche la modifica delle tabelle seguirà lo stesso quorum.

Se l'assemblea non riesce a trovare un accordo sulla modifica delle tabelle, nel senso che non intende affidare l'incarico a un tecnico e avviare la procedura di revisione, il condomino interessato può rivolgersi al tribunale affinché, nominato un consulente d'ufficio (il cosiddetto ctu), accerti le nuove tabelle millesimali.

2. Le nuove tabelle millesimali hanno anche valore per il passato?

Secondo la giurisprudenza (Trib. Civitavecchia, sent. n. 282/20; Cass. Civ. sent. n. 5690/2011 e n. 4844/2017), la pronuncia del giudice che accerta la rettifica o la modifica dei millesimi del condominio non ha valore retroattivo: essa si limita, infatti, ad accertare uno stato di fatto e, quindi, esplica i suoi effetti solo a partire dal momento della sua pubblicazione (in termini tecnici si dice che la decisione ha natura costitutiva e non consente, pertanto, di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini).

Questo però non significa che – almeno nel caso di rettifica delle tabelle millesimali errate – non si possa agire contro coloro che, fino a quel momento, hanno pagato una quota inferiore a titolo di spese condominiali. Ma per farlo bisognerà promuovere una seconda causa: la cosiddetta azione di arricchimento senza giusta causa.

3. Modifica millesimi: va pagata la differenza rispetto ai vecchi pagamenti?

La revisione delle tabelle millesimali legittima l'amministratore del condominio a chiedere la differenza a chi, in precedenza, ha pagato meno. Lo ha affermato la Cassazione con ordinanza n. 23739/2024.

A seguito quindi della modifica delle tabelle l'amministratore deve quindi rettificare anche i bilanci relativi alle precedenti annualità, quantificando le differenze dovute da ciascun condomino.

Sul punto la Suprema corte ha ricordato che la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile 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. Di conseguenza, ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti alla 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 a esigenze dell'intero condominio, che è, quindi, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'articolo 2041 del codice civile.

In pratica:

se un condomino ha pagato meno del dovuto a causa di tabelle millesimali errate, si è indebitamente arricchito a danno del condominio; il condominio può agire in giudizio contro il condomino per ottenere il rimborso delle somme non versate, ai sensi dell'articolo 2041 del Codice Civile (azione di ingiustificato arricchimento).

4. Modifica tabelle millesimali e valore retroattivo: ultime sentenze

Effetti della sentenza di accoglimento della domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano. 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., avendo natura costitutiva, non ha efficacia retroattiva e non consente, pertanto, di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini, ai quali, invece, va riconosciuta la possibilità di esperire l'azione di indebito arricchimento ex art. 2041 c.c.

Cassazione civile sez. II, 24/02/2017, n.4844

La decisione modificativa delle tabelle millesimali ha natura ed efficacia costitutiva e non dichiarativa, talché l'applicazione delle nuove tabelle non potrà mai avvenire in forma retroattiva in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, ma solo a far tempo dal passaggio in giudicato della decisione medesima. E ciò anche in presenza di una clausola regolamentare che ne preveda la possibilità, atteso che questa risulta contraria alla legge.

L'art. 69 disp. att. cc, modificato dalla riforma del condominio (legge 220/2012) non ripristina la generale previsione di unanimità per l'approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, limitandosi l'espressione testuale della norma ai casi di rettifica o modifica ed in applicazione del principio ubi lex voluit dixit, rimangono ferme tutte le precedenti posizioni giurisprudenziali, risultando così modificate dal legislatore della riforma solo le maggioranze necessarie all'approvazione delle rettifiche.

Tribunale Bari, 20/02/2014, n.914

Nel caso di tabelle millesimali errate, il condominio – una volta ottenutane la revisione giudiziale con sentenza avente valore costitutivo e, quindi, priva di efficacia retroattiva – può, sulla base dei nuovi parametri, solo agire con l'azione di indebito arricchimento per ottenere (dalla data del passaggio in giudicato della sentenza) il rimborso delle spese che uno dei comproprietari non ha sostenuto a causa del vizio dello strumento di ripartizione.

Cassazione civile sez. III, 10/03/2011, n.5690

Il principio della irretroattività delle tabelle millesimali revisionate

I giudici pongono l'accento sulla natura costitutiva e non dichiarativa delle tabelle millesimali revisionate.

Con sentenza emessa in data 10.10.2024, n. 1226, la Corte di Appello di Genova, accoglieva parzialmente il gravame proposto dal condominio-appellante, avverso pronuncia emessa dal Tribunale di primo grado, avente ad oggetto l'errata applicazione delle tabelle millesimali vigenti.

Con il giudizio di prime cure, il giudice ligure, accoglieva la domanda attorea in ordine all'impugnativa di delibera condominiale, dichiarandola illegittima, con la quale si ripartivano le spese condominiali con le tabelle millesimali originarie, che erano, però, svincolate dal reale valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare, con un incremento di 1/5 del valore proporzionale, per i lavori straordinari eseguiti nelle singole unità immobiliari.

In buona sostanza, il convincimento del magistrato di primo si era fondato sulla ripartizione delle spese condominiali avvenuta secondo valori non attuali e non rispettosi del principio dell'art. 1123 c.c.

Avverso tale pronuncia, veniva proposto l'appello dal condominio, fondato su tre motivi, al fine di accertare l'erroneità della sentenza impugnata perché aveva annullato la delibera impugnata ritenendo le tabelle originarie illegittime, oltre che l'appellante si era lamentato sulla violazione del principio di corrispondenza tra il richiesto e pronunciato, nonché erronea quantificazione delle spese di lite, essendovi stata una parziale soccombenza reciproca.

5. Natura costitutiva delle tabelle millesimali revisionate

Il giudice di appello fonda il suo convincimento sulla riforma parziale della sentenza impugnata sull'errata convinzione del giudice di primo grado sulla efficacia costitutiva delle tabelle revisionate, ex art. 69 disp. att. c.c. In altri termini, la sentenza che accoglie la domanda di revisione a modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c., avendo natura costitutiva non ha efficacia retroattiva e non consente, pertanto, di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini.

Sicché a quest'ultimi va riconosciuta la possibilità di esperire l'azione di indebito arricchimento, ex art. 2041 c.c. (Cass. civ. sez. II, 24 febbraio 2017, n. 4844).

Da quanto detto, discende che la portata non retroattiva della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali comporta che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvare sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (Cass. civ. sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2635; Cass. civ. 10 marzo 2020, n. 6735). Il condomino è vincolato alle previsioni contenute nelle tabelle millesimali, seppure errate o non attuali, fino alla modifica di quest'ultima.

6. La rilevanza delle tabelle millesimali in condominio

Dal dettato dell'art. 68 disp. att. c.c. si desume che le tabelle millesimali individuano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare in relazione alle parti comuni dell'edificio e rispetto alla possibilità di utilizzo e godimento dei beni e dei servizi comuni in misura, definita dalla legge, millesimale.

6.1 La norma afferma quattro concetti ben distinti:

nel condominio, è necessario che, in una tabella (allegata al regolamento), sia precisato il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare, ragguagliato a quello dell'intero edificio; tale valore (rectius, tale rapporto di valore) deve essere espresso in millesimi; le suddette tabelle sono finalizzate a coadiuvare la gestione del fabbricato, in quanto esse devono essere formate, da un lato, al fine della ripartizione delle spese, e, dall'altro, affinché il procedimento assembleare possa concretamente svolgersi; viene indicato (vincolativamente e in negativo) anche il criterio di individuazione di tale valore delle suddette unità immobiliari (l'irrelevanza della rendita del bene e degli eventi successivi alla sua costruzione).

6.2 Gli errori che giustificano la revisione delle tabelle

Va chiarito che gli errori che giustificano la revisione delle tabelle millesimali devono essere errori essenziali, che si manifestano nell'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, potendo così rientrare nell'ipotesi normativa (all'esito della novella del 2012) gli errori commessi nella misurazione della superficie reale o della cubatura, della planimetria o degli schizzi altimetrici, o nell'aver dato ad un alloggio una destinazione diversa da quella reale. La ricorrenza delle suddette condizioni va dimostrata, in base alla regola generale del riparto dell'onere probatorio e quantomeno con riferimento agli errori obiettivamente verificabili, da chi intende modificare le tabelle.

Nello specifico, il testo dell'art. 69, comma 1, disp. att. c.c., dopo aver prescritto che le tabelle millesimali possono essere rettifiche o modificate "all'unanimità", stabilisce che tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., nei seguenti casi:

quando risulta che sono conseguenza di un errore;

quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

In buona sostanza, i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere rettificati, anche nell'interesse di un solo condomino, secondo la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., solamente nelle seguenti ipotesi: quando risulta che siano conseguenza di un errore; quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superficie o incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso, il costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione (Trib. Cassino 8 marzo 2022, n. 315).

In conclusione, è sicuramente condivisibile la riforma parziale della sentenza di primo grado da parte della Corte territoriale, visto che il Tribunale cono si è conformato al principio dell'applicabilità delle tabelle millesimali in vigore, sino alla loro revisione, vigendo il principio della efficacia costitutiva e non dichiarativa della revisione delle dette tabelle.

Infatti, le tabelle millesimali riviste dall'assemblea o in sede giudiziale possono essere applicate solamente a partire dall'esercizio successivo a quello in corso nel momento in cui le tabelle riviste vengono approvate dall'assemblea oppure successivo alla data di passaggio in giudicato della sentenza che le adotti. Non è possibile fare luogo ad una retroattività delle tabelle e così alla restituzione degli importi corrisposti in eccesso rispetto ai nuovi millesimi o alla richiesta di quelli in difetto.

Ogni condomino detiene una quota della proprietà dell'intero immobile, proporzionata al valore del proprio appartamento in relazione al complessivo dell'edificio. Quest'ultimo valore è usualmente diviso in mille parti e a ciascun condomino viene attribuita una quota di tali millesimi che è proporzionata al valore della sua unità immobiliare.

Questi millesimi di proprietà vengono riportati in una tabella, di norma allegata al regolamento condominiale. La tabella millesimale è fondamentale per l'assemblea condominiale: serve per calcolare le maggioranze in

assemblea ai fini della votazione e approvazione dei punti all'ordine del giorno, nonché per distribuire le spese relative alle parti comuni e ai servizi dello stabile.

La creazione della tabella millesimale è solitamente a carico del costruttore, che la determina durante il frazionamento dell'edificio, basandosi sui valori di mercato delle singole unità immobiliari.

Gli errori che possono inficiare la validità delle tabelle millesimali possono essere di vario tipo come, ad esempio:

- errore nella misurazione della dimensione dell'appartamento (la superficie);
- errore nella misurazione della cubatura totale;
- errore nella valutazione della planimetria;
- errore di attribuzione della destinazione d'uso.

Il perito effettuerà la revisione delle tabelle tenendo conto di tutti i coefficienti previsti dalla legge, non solo quindi sulla base della dimensione degli immobili.

Verranno così presi in considerazione i seguenti coefficienti:

- Coefficiente di destinazione: questo coefficiente aiuta a valutare l'utilità degli spazi in un appartamento. Esso considera diversamente le stanze principali, i servizi e gli spazi aggiuntivi come logge, solai o cantine. La valutazione non si basa solamente sulla superficie, ma anche sulla cubatura, poiché alcuni appartamenti, come i sottotetti con altezza limitata, possono avere spazi meno fruibili;
- Coefficiente di orientamento: tale indice misura i benefici derivanti dall'orientamento di un ambiente rispetto ai punti cardinali, influenzando la quantità di sole, luce, calore e l'esposizione ai venti. La variazione di questo coefficiente segue un andamento continuo lungo l'asse Nord, Est, Sud, Ovest, ma non è direttamente proporzionale all'angolo di rotazione;
- Coefficiente di prospetto: questo parametro valuta i vantaggi o gli svantaggi che un appartamento riceve in base alla sua esposizione su una specifica facciata dell'edificio, come ad esempio la vista sulla strada, sul cortile, o la presenza di una visuale panoramica;
- Coefficiente di luminosità: tale indice considera la quantità di luce naturale che entra nei diversi ambienti di un appartamento;
- Coefficiente di piano: questo coefficiente tiene conto del piano su cui si trova l'appartamento nell'edificio. Nella sua determinazione, vengono considerati sia i vantaggi sia gli svantaggi legati all'altezza, come la facilità di accesso, i costi di un eventuale ascensore, l'attrattiva commerciale, la luminosità, il rumore, la vista panoramica, l'esposizione ai venti e la difficoltà nel trasporto di oggetti pesanti;
- Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio: tale indice valuta le superfici effettivamente utili all'interno dell'appartamento. Per esempio, un appartamento potrebbe apparire più grande di un altro a causa di corridoi più lunghi o di spazi ausiliari più ampi, che tuttavia non contribuiscono alla superficie utile come le stanze vere e proprie.

Una volta che il tecnico ha effettuato i nuovi calcoli, questi vengono sottoposti all'assemblea che deve approvarli. Qual è il quorum necessario ai fini di tale delibera?

Secondo la giurisprudenza, per apportare modifiche a tali tabelle è sufficiente il voto della maggioranza dell'assemblea che rappresenti almeno metà dei millesimi. E questo vale anche quando le originarie tabelle erano state approvate all'unanimità.

Tuttavia, se le nuove tabelle stabiliscono un criterio di ripartizione delle spese diverso rispetto a quello dei millesimi, allora è necessaria l'unanimità. Difatti, l'articolo 1123 del codice civile, a norma del quale tutte le spese relative alla conservazione e manutenzione della cosa comune devono essere ripartite per millesimi, può essere derogato solo con un patto contrario. Per «patto contrario» deve intendersi quello sottoscritto e voluto da tutti i condomini, nessuno escluso.

Si pensi alla decisione di esonerare i condomini al piano terra dal pagamento delle spese per l'ascensore o dal far pagare di meno i non residenti.

Queste maggioranze sono necessarie anche in caso di cambiamenti significativi nell'edificio, come la sopraelevazione, l'ampliamento o la riduzione delle superfici o delle unità immobiliari. In questi casi, per procedere, è sufficiente una maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

La sentenza 18477 del 9 agosto 2010 delle Sezioni unite della Cassazione ha chiarito che, per determinare i quorum necessari alla modifica delle tabelle millesimali, è cruciale analizzare il loro contenuto, indipendentemente dalla loro inclusione in un regolamento di natura contrattuale o deliberativa. In altre parole, è importante stabilire se le tabelle siano in linea o in contrasto con i criteri legali definiti dal Codice civile. Nei casi in cui non si modifichi la sostanza dei diritti e dei doveri dei condòmini nella partecipazione alle spese, ma si effettui soltanto un adeguamento matematico, per procedere alla revisione è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, ossia 500 millesimi.

Il Tribunale di Milano (sent. n. 5094 dell'8 maggio 2017) ha confermato che «l'unanimità occorre soltanto nel caso in cui le tabelle di spesa redatte in applicazione dei criteri civilistici o convenzionali siano modificate o revisionate in senso derogatorio ai criteri legali, essendo sufficiente la sola maggioranza assembleare per l'ipotesi in cui la modifica delle precedenti tabelle di gestione venga effettuata in base a criteri di fonte legale».

Pertanto, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali sia privo di natura negoziale «anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica, con la conseguenza che per la sua validità in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi».

7. Sentenze

Corte di Cassazione, con la sentenza n. 5690 resa il 4 febbraio e depositata in cancelleria il successivo 10 marzo 2011:

Tabelle millesimali errate: via libera all'azione per indebito arricchimento contro chi non paga le spese

Il Condominio che intende far valere le proprie ragioni contro il singolo condòmino che si è avvalso di un errore nelle tabelle millesimali per non concorrere alle spese, può intraprendere l'azione di indebito arricchimento. L'azione per la revisione delle tabelle millesimali non ha effetto retroattivo; l'eventuale pronuncia positiva, pertanto, si risolverebbe in un nulla di fatto. A stabilirlo è stata la terza sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 5690 resa il 4 febbraio e depositata in cancelleria il successivo 10 marzo 2011 (disponibile tra i documenti correlati).

Il fatto. Il Condominio delibera l'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria senza accorgersi che le tabelle millesimali - poste a base dei conteggi per la ripartizione delle spese - contengono un errore. Così un "fortunato condomino" resta addirittura escluso dalla partecipazione alle spese comuni e, facendo affidamento sull'errore, crede di farla franca. Chiusi i conti il Condominio, avvedutosi del "problemone" in cui è incorso, decide di "recuperare" la quota del condomino escluso.

In linea di principio, sarebbero esperibili due alternative. Procedere alla revisione delle tabelle millesimali e/o promuovere l'azione di indebito arricchimento nei confronti del condomino recalcitrante.

Revisione delle tabelle millesimali: effetti dell'azione di revisione. L'articolo 69 disp. att. cod. civ. prevede che le tabelle millesimali possano essere rivedute o modificate, anche nell'interesse di un solo condomino, quando vi sia un errore ovvero nell'ipotesi in cui, a seguito delle mutate condizioni di una parte dell'edificio, il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano risulti notevolmente alterato.

Occorre peraltro tener presente che l'azione diretta a far accertare la erroneità delle tabelle millesimali, nel caso in cui le spese siano già state deliberate dall'Assemblea del Condominio (come accaduto nel caso in esame), non comporterebbe alcun elemento a favore del Condominio.

Non solo sarebbe necessario correre l'area del giudizio ma, quel che è peggio, occorrerebbe attendere i tempi necessari per arrivare ad una sentenza definitiva e attendere che sulla stessa scenda il giudicato. E vi è di più. La sentenza che accerta l'erroneità delle tabelle millesimali ed accoglie la domanda di revisione delle stesse, infatti, ha natura costitutiva (e non dichiarativa) con la conseguenza che gli effetti della sentenza, quand'anche favorevole per il Condominio, non avrebbero alcun effetto retroattivo.

Questa strada potrebbe essere percorribile solo nell'ipotesi in cui non ci sia una urgenza nell'eseguire i lavori. In tal caso il Condominio potrebbe utilmente proporre azione per la revisione delle tabelle millesimali ed attendere i tempi tecnici necessari per ottenere una pronuncia favorevole. A questo punto, ottenute delle tabelle corrispondenti alla situazione reale delle singole proprietà, l'Assemblea potrebbe deliberare l'esecuzione dei lavori ripartendo le spese in base alla nuova ripartizione delle spese.

Ovviamente sarebbe percorribile una strada diversa e certamente più ragionevole. L'Assemblea del Condominio potrebbe deliberare di addivenire ad una nuova definizione delle proprietà millesimali affidando ad un tecnico la redazione delle nuove tabelle millesimali. E' altrettanto ovvio che, in materia di condominio, raggiungere un compromesso onorevole e condiviso da tutti i partecipanti alla comunione è solo una pia illusione. Fortunatamente le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza del 9 agosto 2010 n. 18477 (pubblicata su D&G del 7 settembre 2010), ha effettuato un cambio di rotta epocale ritenendo sufficiente che la delibera assembleare che decide di procedere alla modifica dei valori millesimali possa essere assunta con la maggioranza qualificata dei condomini prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2. Di conseguenza, non è più necessaria l'unanimità dei consensi.

Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza n. 5690/11; depositata il 10 marzo:

L'azione di indebito arricchimento. Passiamo al caso in esame. Il Condominio si accorge dell'errore contenuto nelle tabelle millesimali quando è ormai troppo tardi per procedere alla revisione: i lavori sono già stati deliberati dall'Assemblea del Condominio! In tale ipotesi, l'unica strada per ottenere la partecipazione alle spese da parte del condomino escluso dalla ripartizione a causa dell'errore contenuto nelle tabelle, rimarrebbe quella di promuovere un'azione di indebito arricchimento (ex art. 2041 cod. civ.).

La norma impone a chi si è arricchito senza giusta causa, a danno di un terzo, di indennizzarlo - nei limiti dell'arricchimento - per la diminuzione patrimoniale subita. Ed è proprio ciò che è accaduto nel caso in esame. A causa dell'errore, il condomino escluso ha ottenuto un (ingiusto) risparmio mentre, per converso, la posizione di tutti gli altri condomini è stata (ingiustamente) aggravata. La Cassazione, con la sentenza in commento, ha ritenuto esperibile l'azione di indebito arricchimento prevista dall'art .2041 cod. civ. per ripristinare l'equilibrio tra tutti i partecipanti alla comunione.