ILCASO.it

Numero registro generale 22561/2020
Numero sezionale 254/2026
Numero di raccolta generale 15134/2026
Data pubblicazione 19/05/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 05/02/2026

Dott. MILENA FALASCHI	Presidente
Dott. ANTONIO SCARPA	Consigliere
Dott. LUCA VARRONE	Consigliere
Dott. REMO CAPONI	Rel. Consigliere
Dott. DARIO CAVALLARI	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 22561/2020 R.G. proposto da:

PIZZERIA DI CESARE ALBERTO & C SNC, rappresentato e difeso dall'avvocato unitamente agli avvocati

- ricorrente -

contro

FONDAZIONE CASSA RISPARMIO PERUGIA, rappresentato e difeso dagli avvocati

- controricorrente e ricorrente incidentale-

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Numero registro generale 22561/2020
Numero sezionale 254/2026
Numero di raccolta generale 15134/2026
Data pubblicazione 19/05/2026

UNICREDIT SPA, rappresentato e difeso dall'avvocato
unitamente all'avvocato

- controricorrente e ricorrente incidentale-

nonché

ALESSANDRO MASSIMO ASSUNTA ESTER MARIA rappresentati e difesi dall'avvocato unitamente agli avvocati

controricorrenti e ricorrenti in via incidentale

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO PERUGIA n. 159/2020 depositata il 02/03/2020.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/02/2026 dal Consigliere LUCA VARRONE.

Udito il Sostituto Procuratore generale in persona della dott.ssa LUISA DE RENZIS che ha concluso per l'accoglimento del primo e secondo motivo del ricorso principale e dei cinque motivi del ricorso incidentale proposto da Alessandro Massimo Assunta Ester Maria e per l'assorbimento di tutti i restanti motivi del ricorso principale e degli altri ricorsi incidentali proposti dalla Fondazione Cassa Risparmio Perugia e da Unicredit.

uditi gli avvocati per la parte ricorrente principale,

per i controricorrenti e ricorrenti incidentali.

FATTI DI CAUSA

1. In data 12 novembre 1996 l'allora Cassa di Risparmio di Perugia S.p.A. (nel prosieguo dell'atto, per brevità, "Cassa di Risparmio") – ORA UNICREDIT – citava in giudizio la Pizzeria di Luciana a C. s.n.c., Massimo

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Numero registro generale 22561/2020
Numero sezionale 254/2026
Numero di raccolta generale 15134/2026
Data pubblicazione 19/05/2026

Assunta Ester Alessandro Elvezio Massimo Andrea Alessandro Paolo e la nella loro qualità di condomini dell'immobile sito in Gubbio, Piazza n. , denominato chiedendo: 1) di nominare un amministratore del condominio, nonché di accertare l'applicabilità della tabella millesimale redatta dal geom. o in alternativa di predisporre una nuova tabella millesimale; 2) di condannare i convenuti a rifonderle *pro quota* lire 906.795.200, come da fatture di cui al suo doc. 12, per i lavori di rifacimento del Tetto del 1992-1993, e lire 164.480.00 per la sistemazione di parte della Tettoia; in subordine, in caso di rigetto delle domande proposte in via principale, condannare i convenuti a corrisponderle un indennizzo nei limiti dell'arricchimento da essi conseguito per effetto dei suddetti lavori.

2. Il Tribunale di Perugia rigettava la domanda svolta da Cassa di Risparmio di Perugia s.p.a., (poi Unicredit s.p.a.), sul presupposto dell'insussistenza di un condominio nonché sul presupposto della mancanza del carattere di urgenza con riferimento ai lavori eseguiti.

3. La Fondazione cassa di Risparmio di Perugia, in qualità di avente causa da Unicredit s.p.a., proponeva appello avverso la suddetta sentenza.

3.1 Avverso la medesima sentenza proponeva, altresì, appello Unicredit s.p.a..

4. Resistevano al gravame Massimo Assunta Ester Maria Alessandro Elvezio Massimo Andrea Alessandro Paolo quest'ultima in persona

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Numero registro generale 22561/2020
Numero sezionale 254/2026
Numero di raccolta generale 15134/2026
Data pubblicazione 19/05/2026

del legale rappresentante pro tempore Don Giulio contestando in fatto e in diritto tutte le argomentazioni di parte appellante.

4.1 Si costituiva, altresì, la Pizzeria di Alberto & C s.n.c. , già Pizzeria di Luciana & C. s.n.c., in persona del suo legale rappresentante pro tempore Alberto

5. Le cause relative ai due distinti ricorsi venivano riunite stante l'identità dell'oggetto e delle parti.

6. La Corte d'Appello di Perugia in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannava la Pizzeria dei Tiratori di Alberto & C. s.n.c. a pagare a favore di Unicredit s.p.a. la somma di euro 30.915,65 oltre interessi legali dalla domanda al saldo; Massimo Assunta Ester Maria e Alessandro in solido, a pagare a favore di Unicredit s.p.a. la somma di euro 20.668,85 oltre interessi legali dalla domanda al saldo; Elvezio e Massimo a pagare, in solido, in favore di Unicredit s.p.a. la somma di euro 7.663,14 oltre interessi legali dalla domanda al saldo; Alessandro Paolo e Alberto a pagare, in solido, in favore di Unicredit s.p.a. la somma di euro 29.849,54 oltre interessi legali dalla domanda al saldo; rigettava la domanda svolta da Unicredit s.p.a. avente ad oggetto la nomina di amministratore di condominio. Regolava le spese di lite secondo il principio della soccombenza e disponeva le restituzioni delle somme già corrisposte da Unicredit.

6.1 Preliminarmente, la Corte d'Appello ricostruita la storia dell'edificio evidenziava che vi era una unitarietà strutturale tale da poter configurare l'esistenza di un condominio orizzontale

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

caratterizzato dalla presenza di un complesso edilizio esteso in senso orizzontale.

Ciò precisato, riteneva doversi verificare se il tetto delle e il loggiato inferiore potessero o meno essere qualificati come parti comuni sui quali erano stati eseguiti gli interventi da parte di Unicredit s.p.a.

La Corte richiamava le pattuizioni contenute nel rogito del 30 giugno 1950 intercorso tra il Consorzio Agrario provinciale (originario proprietario) e gli altri soggetti proprietari delle diverse porzioni immobiliari. Con tale rogito tutte le parti, preso atto che il loggiato superiore aperto si trovava in condizioni statiche pericolose e che era necessario procedere al suo restauro e che il Consorzio agrario si dichiarava disposto ad effettuare tali lavori, concordemente cedevano al Consorzio Agrario la proprietà del loggiato superiore con la precisazione che "*il tetto ricostruito, a differenza del loggiato superiore in oggetto, rimarrà di proprietà comune*".

Dunque, il tetto era parte comune come espressamente riconosciuto dall'atto di cui sopra ed infatti, essendosi assunto il Consorzio l'onere delle spese di ristrutturazione del Loggiato, gli altri proprietari avevano ceduto al predetto Consorzio i loro diritti reali sul medesimo loggiato, compreso ovviamente il relativo pavimento, conservando, invece, i loro diritti sul tetto proprio in considerazione della indubbia funzione di copertura dell'intero edificio riconosciuta a tale struttura, come risultava tra l'altro dalla storia dell'edificio.

Non vi erano, pertanto, dubbi nel riconoscere nel tetto in oggetto una delle parti comuni del condominio ai sensi di quanto disposto dall'art. 1117 c.c. assolvendo lo stesso , nella sua struttura

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

unitaria ed omogenea , quella funzione di riparo e di protezione che lo rendeva funzionale all'intero edificio; caratteristica, questa, ancora più pregnante nel caso concreto dove, tra l'altro, assolveva anche ad una funzione caratterizzante dell'intero edificio sotto un profilo storico, artistico e architettonico.

Il pavimento del loggiato superiore, invece, proprio sulla base del richiamato atto notarile del 30.6.1950, era di esclusiva proprietà di Unicredit s.p.a, ora Fondazione Cassa di Risparmio di Perugia s.p.a., quali aventi causa dal Consorzio Agrario Provinciale di Perugia, avendo la funzione tipica di pavimentazione e facendo parte integrante del loggiato stesso, tanto che nello stesso atto sopra richiamato tutti i comproprietari cedenti avevano riconosciuto espressamente allo stesso Consorzio il diritto di intervenire sui "solai siti sul loggiato" con l'unico ed esclusivo vincolo di mantenere le altezze dei vani sottostanti , così , ovviamente, da non modificare le relative volumetrie.

Anche il loggiato inferiore caratterizzato dalla tettoia sita nella parte antistante la porzione di immobile di proprietà della banca, tenuto conto del tipo di edificio originariamente costituito da un corpo unico provvisto di porticato e delimitato dalla Chiesa di Santa Maria dei Laici originariamente sede dell'ospedale di Santa Maria, al quale nel 1505 si erano uniti altri ospedali cittadini, aveva la funzione comune del porticato, funzione che negli anni, pur essendo stato suddiviso detto edificio tra più proprietari, non era stata persa rimanendo un'importante nota caratterizzante la struttura stessa.

A tal proposito la Corte d'Appello ricordava che le parti che costituiscono un ornamento di un immobile, come nel caso al suo esame, dovevano necessariamente inquadrarsi tra le parti comuni

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

dello stesso e ciò sulla base del canone ermeneutico costituito dalla loro idoneità ad assolvere la funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio stesso e di caratterizzarlo nei secoli, come appunto era accaduto nella fattispecie particolare dove, per altro, era proprio nato come pertinenza di un unico complesso.

Alla luce delle considerazioni svolte doveva essere riconosciuta la caratteristica di cosa comune sia al tetto del loggiato superiore, sia alla tettoia del loggiato inferiore.

Una volta chiarito tale aspetto andava esaminata la domanda di Unicredit s.p.a. avente ad oggetto la restituzione pro quota dai diversi condomini, degli importi spesi per la ristrutturazione del tetto del loggiato superiore e della copertura del loggiato inferiore, occorrendo far riferimento esclusivamente alla disciplina di cui all'art. 1134 c.c. non potendosi, invece, applicare il disposto di cui all'art. 1110 c.c. riferito alla comunione.

Doveva, pertanto, verificarsi se nel caso di specie i lavori eseguiti dalla Cassa di Risparmio s.p.a. presentassero il requisito dell'urgenza ex art. 1134 c.c..

Secondo la Corte d'Appello, sulla base della giurisprudenza di legittimità sul tema dell'urgenza, era evidente che gli interventi eseguiti dalla Cassa di Risparmio s.p.a. sull'immobile in oggetto (sul tetto del Loggiato superiore e sul Loggiato inferiore) rivestissero tale caratteristica senza che avessero rilevanza i tempi tecnici occorrenti per la loro realizzazione.

Con riferimento al tetto del Loggiato superiore, lo stesso era costituito da una struttura in legno formata da 15 capriate trasversali poggianti sulle colonne in muratura del loggiato stesso e da arcarecci sostenuti dalle predette capriate; ad ottobre del 1984, a circa cinque mesi dall'evento sismico del 29 aprile 1984,

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

una capriata era crollata mentre un'altra era uscita dalla propria sede di circa 10 cm e le strutture di rinforzo risultavano insufficienti tenuto conto delle infiltrazioni d'acqua che avevano creato uno stato di putrescenza degli agganci, nonché notevoli sfibrature delle strutture lignee creando una evidente situazione di pericolo di crollo. Da quanto sopra risultava chiaramente l'urgenza dell'intervento, e non la mera necessità, in quanto l'opera di ristrutturazione non rispondeva alla sola necessità di una maggiore e migliore fruibilità del bene ma ad evitare il pericolo di un crollo, più o meno imminente, che avrebbe comportato danni all'edificio, in quanto tale e per il suo indubbio valore artistico, nonché possibili danni a terzi.

Le medesime considerazioni riguardanti lo stato di degrado della struttura valevano anche per la tettoia sita nella parte antistante ovverosia per il loggiato inferiore nel quale si era manifestata l'urgenza di rimuovere alcuni travetti di legno ormai completamente inadeguati alla loro funzione di tenuta della tettoia stessa, essendo evidenti i segni di un pericolo di crollo che in questo caso avrebbe potuto determinare un serio pericolo anche per gli utenti degli spazi sottostanti

Secondo la Corte d'Appello, non rilevava la tempistica dei lavori che indubbiamente richiedeva vari anni tenuto anche conto della difficoltà delle opere di ristrutturazione che andavano ad impattare con un edificio avente valore storico – artistico, della particolarità della relativa progettazione, anche in considerazione dei consolidamenti eseguiti dall'ing. prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica, della necessità di ottenere le dovute autorizzazioni anche dalla Sovraintendenza.

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

In tale lasso di tempo, così come risultava dalla documentazione in atti, erano risultati inutili i tentativi della Cassa di Risparmio di coinvolgere gli altri condomini i quali, più volte sollecitati, avevano opposto contestazioni riguardanti l'esistenza di un condominio, nonché i lavori programmati senza fare concrete proposte alternative con riferimento alla natura del bene interessato, alla quale più volte si era fatto richiamo, ma senza mai contestare la situazione stessa dell'edificio.

In particolare, fin dal 1987 la Cassa di Risparmio aveva inviato ai condomini una richiesta di rimborso, per quote millesimali, delle somme necessarie per le opere provvisorie effettuate (sgombero dei materiali e copertura con teli di nylon) e aveva comunicato l'intenzione di procedere al ripristino della copertura della parte di tetto caduta a seguito del cedimento della capriata; nel 1989 la Cassa di Risparmio aveva comunicato il progetto di risanamento strutturale del tetto facendo presente che si sarebbe potuto chiedere un contributo a fondo perduto al ministero dei Beni culturali invitando anche i condomini a sottoscrivere la richiesta per la concessione edilizia; in data 27 febbraio 1990, su convocazione della Cassa di Risparmio, era stata convocata una riunione di condominio_nel corso della quale i condomini avevano contestato i lavori dichiarandosi disponibili ad intervenire in modo mirato senza trasformare questa disponibilità in proposte concrete; nel giugno 1990 la Cassa di Risparmio aveva chiesto ai condomini una dichiarazione nella quale attestare che le spese erano fatte dalla medesima e che, quindi, il contributo doveva essere erogato alla stessa Cassa di Risparmio; nel 1995 quest'ultima aveva chiesto il rimborso ai condomini sulla base delle quote condominiali degli importi spesi per i lavori.

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Risultava evidente che la Cassa di Risparmio si era attivata subito dopo il crollo della capriata, chiedendo l'intervento dei condomini che mai erano intervenuti, tenendo anche un comportamento ostruzionistico che aveva determinato l'istituto di credito ad agire a proprie spese stante la situazione di pericolo sempre crescente. A nulla rilevava che la Cassa di Risparmio si fosse fatta pubblicità sponsorizzando la ristrutturazione della perché ciò non sminuiva in alcun modo la necessità di svolgere lavori urgenti al fine di evitare pericoli di crolli e danni non soltanto all'immobile con conseguente ingente perdita di un innegabile valore storico – artistico ma anche eventuali danni a terzi.

Sussistevano, pertanto, i presupposti di cui all'art. 1134 c.c. e il diritto della stessa Cassa di Risparmio di ottenere il rimborso dai condomini pro quota millesimale. A tal riguardo la C.T.U. svolta nel giudizio aveva stabilito le quote millesimali e calcolato i rimborsi spettanti a ciascun condomino, consulenza alla quale la Corte d'Appello dichiarava di aderire integralmente.

Dunque, come emergeva dalla CTU eseguita nel corso del giudizio di primo grado, accertata la congruità delle spese sostenute dalla Cassa di Risparmio nella misura di lire 782.000.000 per la copertura della e di euro 164.480.000 per il portico della Loggia inferiore, doveva farsi carico, a titolo di rimborso a favore di Unicredit s.p.a., alla Pizzeria di Alberto & C. s.n.c., in persona del legale rappresentante pro tempore, (già Pizzeria di Luciana & C. s.n.c.) l'importo complessivo di euro 30.915,65; a Massimo Assunta , Ester Maria e Alessandro , l'importo di euro 20.668,85; Elvezio e Massimo

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

l'importo di euro 7.663,14 ; a Alessandro, paolo e Andrea l'importo di euro 10.598,15 .

Nessun rimborso, invece, poteva essere posto a carico della Chiesa della dal momento che il tetto della Chiesa era diverso rispetto a quello della e la stessa non era neanche interessata dal portico del Loggiato inferiore, essendo posizionata lateralmente.

7. La Pizzeria Di Cesare Alberto & C. S.N.C., ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza.

8. Unicredit S.P.A. ha resistito con controricorso e ha proposto ricorso incidentale.

9. La Fondazione Cassa di Risparmio di Perugia ha resistito con controricorso e ha proposto ricorso incidentale.

10. Massimo Assunta Ester Maria e Alessandro hanno resistito con controricorso e proposto ricorso incidentale parzialmente adesivo al ricorso principale.

11. Le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

12. Il Procuratore Generale ha concluso per l'accoglimento del primo e secondo motivo del ricorso principale e dei cinque motivi del ricorso incidentale proposto da Alessandro Massimo Assunta Ester Maria e per l'assorbimento di tutti i restanti motivi del ricorso principale e degli altri ricorsi incidentali proposti dalla Fondazione Cassa Risparmio Perugia e da Unicredit.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il presente giudizio consta di un ricorso principale proposto dalla Pizzeria Di Cesare Alberto & C.

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

S.N.C. e da tre ricorsi incidentali, il primo dei quali proposto in via sostanzialmente adesiva a quello principale da Massimo Assunta Ester Maria e Alessandro mentre gli altri due ricorsi in via incidentale, sostanzialmente sovrapponibili tra loro, sono proposti da Unicredit e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Perugia.

1.1 Il ricorso principale e quello incidentale adesivo pongono la questione della violazione dell'art. 1134 c.c. che il Collegio ritiene di dover esaminare per prima perché fondata ed assorbente rispetto alle altre questioni proposte.

1.2 In particolare, con il secondo e il settimo motivo del ricorso principale, si contesta la violazione della norma citata in relazione alla mancanza del requisito dell'urgenza dei lavori sia di rifacimento del tetto che della tettoia.

1.3 Allo stesso modo i motivi del ricorso incidentale di Massimo Assunta Ester Maria e Alessandro in parte ripetitivi delle censure svolte con il ricorso principale contestano la violazione e falsa applicazione dell'art.1134 c.c. per aver ritenuto urgenti i lavori di ristrutturazione integrale dell'intero tetto e della tettoia.

1.4 Come si è detto i motivi ora richiamati sono fondati. La Corte d'Appello dopo aver affermato la natura condominiale del tetto delle e del loggiato inferiore ha accolto la domanda di Unicredit s.p.a. avente ad oggetto la restituzione, pro quota dai diversi condomini ex art. 1134, degli importi spesi per la loro ristrutturazione. Secondo la Corte territoriale, sulla base della giurisprudenza di legittimità sussisteva il requisito dell'urgenza senza che assumesse alcuna rilevanza il tempo tecnico occorrente per la loro realizzazione.

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

La Corte d'Appello non ha fatto corretta applicazione dei principi affermati dalla giurisprudenza di legittimità in relazione all'art. 1134 c.c. e ha deciso la questione di diritto in modo difforme dall'orientamento consolidato di questa Corte, rivelando una falsa applicazione della norma citata.

Infatti, la Corte d'Appello parte dalla premessa corretta secondo cui vertendosi nell'ambito di un condominio, deve applicarsi l'art. 1134 c.c. che, a differenza dell'art. 1110 c.c. in materia di comunione ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni anticipate dal partecipante non per la mera trascuranza o tolleranza degli altri comunisti, quanto per il diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà. Ne discende che, istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (Cass. Sez. Unite n. 2046 del 2006; Cass. n. 18759 del 2016).

Tuttavia, nel fare applicazione della norma citata e dei presupposti per ritenere sussistente il requisito dell'urgenza la sentenza impugnata non tiene conto del costante e consolidato insegnamento di questa Corte secondo cui, ai fini dell'applicazione dell'art. 1134 c.c., le opere devono essere tali da eseguirsi senza ritardo al fine di evitare un possibile nocumento alla cosa comune o a terzi e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. Dunque, se il condomino ha

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

il tempo di convocare l'assemblea, sollecitarla o richiederne l'intervento, difetta il presupposto dell'urgenza.

In proposito deve richiamarsi il seguente principio di diritto cui il collegio intende dare continuità: «Il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso purché ne dimostri, ex art. 1134 c.c., l'urgenza, ossia che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini» (Cass. Sez. 2, 23/09/2016, n. 18759, Rv. 641283 - 01).

In altri termini, si è ripetutamente affermato che non sussiste il requisito dell'urgenza dei lavori, ai sensi dell'art. 1134 c.c., quando come nel caso in esame l'intervento sia programmabile, preceduto da richieste rivolte all'assemblea o comunque realizzabile con il tempo necessario per avvertire gli altri condomini o attivare i rimedi di cui all'art. 1105, comma 4, c.c..

L'urgenza ricorre solo quando non è possibile preavvisare l'amministratore o gli altri partecipanti, perché le opere devono essere eseguite senza ritardo, al fine di evitare un possibile nocumento alla cosa comune o a terzi.

La mera necessità, anche se accompagnata da inerzie altrui o da dissensi assembleari, non integra il presupposto richiesto dall'art. 1134 c.c., non potendo il singolo sostituirsi agli organi condominiali ogniqualvolta l'intervento sia deliberabile o autorizzabile preventivamente (vedi *ex pluribus* Cass. Sez. 2 Ordinanza n. 29336 del 23 ottobre 2023; Cass. Sez. 2, 06/10/2021, n. 27106; Sez. 2, Sentenza

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

n. 9743 del 23/04/2010; Cass. Sez. 2 Sentenza n. 27519 del 19/12/2011)

Nel caso di specie i lavori risultano essere stati oggetto di valutazione e pianificazione nel tempo, con formali richieste rivolte agli altri condomini e con un ampio intervallo temporale tale da consentire l'attivazione dei rimedi tipici di gestione della cosa comune.

La Corte d'Appello, dunque, non ha tenuto conto dei suddetti principi nel momento in cui nel ricostruire l'andamento dei fatti ha evidenziato come, fin dal 1987 la Cassa di Risparmio aveva inviato ai condomini una richiesta di rimborso, per quote millesimali, delle somme necessarie per le opere provvisorie effettuate e aveva comunicato l'intenzione di procedere al ripristino della copertura della parte di tetto caduta a seguito del cedimento della capriata. Inoltre, nel 1989 la medesima Cassa di Risparmio aveva comunicato il progetto di risanamento strutturale del tetto facendo presente che si sarebbe potuto chiedere un contributo a fondo perduto al ministero dei Beni culturali invitando anche i condomini a sottoscrivere la richiesta per la concessione edilizia e, in data 27.2.1990, su convocazione della Cassa di Risparmio, era stata convocata una riunione di condominio nel corso della quale i condomini avevano contestato i lavori dichiarandosi disponibili ad intervenire in modo mirato senza trasformare questa disponibilità in proposte concrete. Pochi mesi dopo, nel giugno 1990 la Cassa di Risparmio aveva chiesto ai condomini una dichiarazione nella quale si attestava che le spese erano fatte dalla medesima e che, quindi, il contributo doveva essere erogato alla stessa Cassa di Risparmio mentre solo nel 1995 aveva chiesto il rimborso ai condomini sulla base delle quote condominiali degli importi spesi per i lavori.

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Inoltre, per quanto detto, risulta erroneo anche il riferimento operato dalla Corte d'Appello al comportamento ostruzionistico degli altri condomini nonostante la necessità di intervenire.

In base ai principi sopra richiamati, pertanto, risulta infondata la tesi della Fondazione secondo cui il dilatarsi del tempo avrebbe determinato una sorta di urgenza sopravvenuta e/o a "peggioramento progressivo" rendendo assolutamente non procrastinabili le opere di ristrutturazione del Tetto dovendosi tener conto peraltro della complessità tecnica della progettazione delle opere di ristrutturazione e consolidamento e delle procedure di rilascio delle autorizzazioni della Sovraintendenza stante il valore storico-artistico dell'edificio.

2. In conclusione, il Collegio ritiene fondati il secondo, quarto e settimo motivo del ricorso principale proposto dalla La Pizzeria Di Cesare Alberto & C. e i cinque motivi del ricorso incidentale proposto da Massimo Assunta Ester Maria e Alessandro sostanzialmente adesivi a quelli del ricorso principale in quanto tutti formulati in relazione alla violazione dell'art. 1134 c.c. per la mancanza del presupposto dell'urgenza per chiedere il rimborso ai condomini di quanto anticipato da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Perugia, cui è succeduta Unicredit, per i lavori relativi alla ristrutturazione del tetto e della tettoia dell'immobile sito in Gubbio, Piazza n. , denominato

3. L'accoglimento dei suddetti motivi determina l'assorbimento di tutti i restanti motivi del ricorso principale e il rigetto di quelli proposti in via incidentale da Unicredit e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Perugia, la cassazione della sentenza impugnata e il rinvio alla Corte d'Appello di Perugia che farà applicazione dei

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

principi sopra indicati e regolerà anche le spese del presente giudizio.

4. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti incidentali Fondazione Cassa Di Risparmio di Perugia e Unicredit di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto;

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo, quarto e settimo motivo del ricorso principale proposto dalla Pizzeria Di Cesare Alberto & C. e i cinque motivi del ricorso incidentale proposto da Massimo Assunta Ester Maria e Alessandro rigetta i ricorsi incidentali proposti da Unicredit e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Perugia, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'Appello di Perugia in diversa composizione anche per le spese del presente giudizio;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, I. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti incidentali Fondazione Cassa Di Risparmio di Perugia e Unicredit di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^ Sezione civile in data 5 febbraio 2026

IL CONSIGLIERE ESTENSORE — IL PRESIDENTE

Luca Varrone — Milena Falaschi

Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609