

BGE 149 III 393

Bundesgericht (BGE), 2023-01-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_149 III 393](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_149_III_393)

FR: ATF 149 III 393

IT: DTF 149 III 393

Regeste

Regeste Art. 712g Abs. 3 ZGB; Stockwerkeigentum; Mehrheitserfordernis für die Änderung eines Reglements über die Verwaltung und Benutzung. Änderungen eines Reglements über die Verwaltung und Benutzung von Stockwerkeigentum können in gewissen Grenzen und unter Berücksichtigung der konkreten Situation einem strengeren Mehrheitserfordernis unterworfen werden als in Art. 712g Abs. 3 ZGB vorgesehen (E. 3.4.1).

Volltext

Urteilstkopf 149 III 393 47. Estratto della sentenza della II Corte di diritto civile nella causa A. AG contro Comunione dei Comproprietari del Condominio B. (ricorso in materia civile) 5A_100/2020 del 15 agosto 2023 Regeste Art. 712g Abs. 3 ZGB ; Stockwerkeigentum; Mehrheitserfordernis für die Änderung eines Reglements über die Verwaltung und Benutzung. Änderungen eines Reglements über die Verwaltung und Benutzung von Stockwerkeigentum können in gewissen Grenzen und unter Berücksichtigung der konkreten Situation einem strengeren Mehrheitserfordernis unterworfen werden als in Art. 712g Abs. 3 ZGB vorgesehen (E. 3.4.1). Sachverhalt ab Seite 393 BGE 149 III 393 S. 393 A. Sulla particella n. 362 RFD di X. sorge il Condominio B., costituito nel 1970 e composto di 37 proprietà per piani. Il complesso è formato da un corpo principale (albergo e appartamenti) e da un corpo accessorio (ristorante). La proprietà per piani n. 967 (pari a 330 /1000 del fondo base), che apparteneva a C. e nel 2008 è stata acquistata dalla A. AG, ha un diritto esclusivo sull'unità adibita ad albergo e ristorante. Alle altre 36 proprietà per piani (pari a complessivi 670 /1000 del fondo base) è invece assegnato un diritto esclusivo sugli appartamenti. BGE 149 III 393 S. 394 L' art. 16 del regolamento per l'amministrazione e l'uso del Condominio B. riprende la regola dell' art. 712h cpv. 1 CC e prevede quindi che i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni proporzionalmente al valore delle loro quote. Tale chiave di riparto è stata oggetto di obiezioni da parte dell'allora proprietario della proprietà per piani n. 967, C., per il fatto che ai clienti del ristorante che non sono anche clienti dell'albergo è precluso l'accesso alla piscina e al giardino. A un'assemblea generale ordinaria dei comproprietari del Condominio B. del 27 maggio 1993 è stato deciso di accordare alla proprietà per piani n. 967 - dal 1992 e inizialmente per una durata di dieci anni - una riduzione del 15.83 % sulla quota di partecipazione alle spese comuni annue di 330 /1000, in deroga all' art. 16 del regolamento. Tale riduzione è stata applicata tacitamente anche in seguito. A un'assemblea generale straordinaria dell'8 marzo 2013 l'accordo raggiunto il 27 maggio 1993 è stato revocato. Il 27 settembre 2013 ha avuto luogo un'assemblea generale ordinaria, avente per oggetto fra l'altro una proposta della A. AG di modifica dell' art. 16 del regolamento nel senso di riconoscere una riduzione del 25 % sulla propria quota di partecipazione alle spese comuni annue e al fondo di rinnovamento di 330 /1000 (oggetto n. 3). La convocazione precisava che, per essere accettata, la modifica

doveva ottenere la maggioranza dei due terzi dei voti dei comproprietari, conformemente all' art. 29 del regolamento. L'oggetto n. 3 ha ottenuto 17 voti favorevoli (rappresentanti un valore della cosa pari a 616 /1000) e 16 contrari, sicché, in difetto della maggioranza dei due terzi, è stato rigettato. Il 14 agosto 2014 la A. AG ha convenuto la Comunione dei comproprietari del Condominio B. per far accertare che l'oggetto n. 3 era stato validamente approvato dalla maggioranza dei comproprietari e delle quote prevista dall' art. 712g cpv. 3 CC . Il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna ha accolto la petizione con decisione 10 ottobre 2017. B. Con sentenza 12 dicembre 2019 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha accolto l'appello della Comunione dei comproprietari del Condominio B. e ha respinto la petizione. C. La A. AG è insorta dinanzi al Tribunale federale con ricorso in materia civile 3 febbraio 2020. BGE 149 III 393 S. 395 Il Tribunale federale ha respinto il ricorso nella misura in cui era ammissibile. (riassunto) Erwägungen Dai considerandi: 3. In concreto è principalmente litigiosa la questione volta a sapere se, per approvare la proposta della ricorrente di modifica dell' art. 16 del regolamento per l'amministrazione e l'uso (concernente la chiave di riparto degli oneri comuni e delle spese dell'amministrazione comune), occorresse la maggioranza dei due terzi dei voti dei comproprietari stabilita dall' art. 29 del regolamento medesimo per ogni sua modifica ("salvo per le disposizioni per le quali la legge esige l'unanimità") oppure bastasse la maggioranza dei comproprietari e del valore della cosa dell' art. 712g cpv. 3 CC . Bisogna in altri termini determinare l'ammissibilità di un'esigenza di maggioranza più restrittiva rispetto a quella che prevede l' art. 712g cpv. 3 CC per la modifica di un regolamento condominiale. 3.1 Secondo l' art. 712h cpv. 1 CC , i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese dell'amministrazione comune proporzionalmente al valore delle loro quote. Ciononostante, giusta l' art. 712h cpv. 3 CC , se si tratta di parti dell'edificio, di opere o d'impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, ne deve essere tenuto conto nella ripartizione delle spese. L' art. 712h cpv. 1 CC è una norma di carattere dispositivo; tuttavia, anche una chiave di riparto diversa da tale norma deve rispettare il principio di diritto imperativo previsto dall' art. 712h cpv. 3 CC (v. DTF 117 II 251 consid. 5b con rinvii). La chiave di riparto può essere disciplinata nel regolamento per l'amministrazione e l'uso; esso può anche limitarsi a riprendere la regola dell' art. 712h cpv. 1 CC (v. sul tema CORNELIO ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, 2020, n. 859; AMÉDÉO WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2 a ed. 2019, n. 18 ad art. 712h CC). Giusta l' art. 712g cpv. 3 CC , ogni comproprietario può chiedere che sia stabilito e menzionato nel registro fondiario un regolamento per l'amministrazione e l'uso, il quale deve essere approvato da una maggioranza dei comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa; con la medesima maggioranza può essere modificato il regolamento, anche se esso sia stabilito nell'atto costitutivo. BGE 149 III 393 S. 396 3.2 Nel caso concreto, il Pretore ha ritenuto che un'esigenza di maggioranza più severa rispetto a quella dell' art. 712g cpv. 3 CC non fosse ammissibile e che la proposta della qui ricorrente di modificare l' art. 16 del regolamento condominiale (nel senso di riconoscere una riduzione del 25 % sulla propria quota di partecipazione alle spese comuni annue e al fondo di rinnovamento) non soggiacesse quindi alla maggioranza dei due terzi dei voti prevista dall' art. 29 del medesimo regolamento, bensì alla doppia maggioranza dell' art. 712g cpv. 3 CC . Avendo raccolto il voto favorevole di 17 comproprietari su 33 presenti all'assemblea, i quali rappresentavano 616 /1000 del valore della cosa, per il Pretore la proposta di modifica era stata validamente adottata dall'assemblea del 27 settembre 2013. Secondo il Giudice di

prime cure, inoltre, la riduzione del 25 % sulla quota di partecipazione alle spese comuni annue e al fondo di rinnovamento era conforme all' art. 712h cpv. 3 CC . Il Pretore ha quindi accolto la petizione. 3.3 Il Tribunale d'appello ha invece osservato che l'indirizzo dottrinale prevalente sembra essere quello di ammettere un requisito di maggioranza più restrittivo rispetto a quello che prevede l' art. 712g cpv. 3 CC per la modifica di un regolamento condominiale, a condizione che tale inasprimento - che trova la propria giustificazione nell'intento di rafforzare, entro certi limiti, la protezione delle minoranze - non ostacoli in modo abusivo l'evoluzione dell'ordinamento comunitario, "sicché Steinauer fissa indicativamente in due terzi il limite massimo del quorum regolamentare per far passare una modifica, proprio come prevede l' art. 29 del regolamento del Condominio B.". I Giudici cantonali hanno anche osservato che il Tribunale federale ha finora lasciato la questione irrisolta, in casi però in cui si trattava di verificare la conformità all' art. 712g cpv. 3 CC di clausole convenzionali che istituivano il principio dell'unanimità, mentre in concreto la clausola è meno restrittiva. Secondo il Tribunale d'appello, la modifica dell' art. 16 del regolamento condominiale soggiaceva quindi alla maggioranza dei due terzi dei voti prevista - peraltro sin dalla costituzione del condominio - dall' art. 29 del medesimo regolamento e, con 17 voti favorevoli su 33, non era di conseguenza stata approvata dall'assemblea del 27 settembre 2013. Dato che la proposta di riduzione del 25 % era stata rigettata, il Tribunale d'appello ha ritenuto che il quesito della conformità all' art. 712h cpv. 3 CC di tale riduzione fosse senza interesse ai fini del giudizio. BGE 149 III 393 S. 397 I Giudici cantonali hanno quindi riformato la decisione pretorile, respingendo la petizione. 3.4 La ricorrente si duole di una violazione dell' art. 712g cpv. 3 CC (v. infra consid. 3.4.1), nonché dell' art. 712h cpv. 3 CC e della parità di trattamento (v. infra consid. 3.4.2). 3.4.1 A suo dire, la dottrina dominante osterebbe alla possibilità di un'esigenza di maggioranza più restrittiva rispetto a quella dell' art. 712g cpv. 3 CC , la cui doppia maggioranza sarebbe "uno strumento di equilibrio e di democrazia, cui il legislatore è giunto dopo una profonda analisi di tutte le varianti". Secondo la ricorrente, "l' art. 29 del regolamento, con l'aumento a 2/3 della maggioranza, senza considerazione delle quote, va esattamente nella direzione opposta alla protezione delle minoranze", soprattutto nelle particolari condizioni di un condominio come quello concreto, che presenta una "particolare marcata disuguaglianza delle quote (1 comproprietario con 1/3 del valore, 36 comproprietari con 2/3 del valore)", per cui "una minoranza delle quote (inferiore a 500 /1000) potrebbe ottenere facilmente la maggioranza aggravata dei 2/3". 3.4.1.1 In una sentenza del 2004 il Tribunale federale ha lasciato aperta la questione della compatibilità con l' art. 712g cpv. 3 CC di un regolamento che richiedeva, per ogni sua modifica, l'unanimità, per il motivo che in quel caso era stato il ricorrente stesso a fissare tale regola più restrittiva e non poteva quindi far valere che essa fosse contraria alla legge (sentenza 5C.50/2004 del 23 giugno 2004 consid. 4.2, non pubblicato in DTF 130 III 450). In una successiva sentenza del 2014 il Tribunale federale, chiamato a chiarire se una norma regolamentare che imponeva l'unanimità per modificare dei diritti d'uso preclusivi fosse compatibile con la doppia maggioranza richiesta dall' art. 712g cpv. 3 CC , ha lasciato la questione indecisa, per la ragione che il tenore di tale norma regolamentare era stato confermato con decisione unanime dei comproprietari (sentenza 5A_44/2014 del 10 novembre 2014 consid. 3.4.2, non pubblicato in DTF 140 III 561). 3.4.1.2 Secondo il legislatore, il requisito della doppia maggioranza dell' art. 712g cpv. 3 CC permette di evitare che un proprietario o un piccolo numero di proprietari rappresentante la maggioranza del valore della cosa possa imporre un regolamento ai più, o viceversa (Messaggio del 7 dicembre 1962 per un disegno di legge che modifica il libro

quarto del Codice civile svizzero [Comproprietà e proprietà di piani], FF 1962 II 1840). BGE 149 III 393 S. 398 La dottrina è divisa sulla possibilità di prevedere un'esigenza di maggioranza più severa rispetto a quella che richiede l' art. 712g cpv. 3 CC per la modifica di un regolamento per l'amministrazione e l'uso. Per una parte degli autori, un inasprimento di tale doppia maggioranza, soprattutto se di carattere generale, è escluso (v. GÄUMANN/BÖSCH, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. II, 7 a ed. 2023, n. 11 ad art. 712g CC ; AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 3 a ed. 2023, n. 40 seg. e 145 ad art. 712g CC ; lo stesso , La propriété par étages, 4 a ed. 2021, n. 40 segg. e 145 ad art. 712g CC ;MIHAELA AMOOS PIGUET, in Commentaire romand, Code civil, vol. II, 2 a ed. 2016, n. 9 ad art. 712g CC ; DANIELA KOHLER, Nachbarrecht im Innenverhältnis der Stockwerkeigentümer, 2016, n. 211; PIERRE GIOVANOLA, Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions, 1986, pag. 21; ROLF H. WEBER, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, 1979, pag. 385 seg.; CHRISTOPH MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 1973, pag. 99 seg.). Per un'altra corrente della dottrina, un inasprimento generale è invece ammissibile, ma soltanto entro certi limiti (v. SOPHIE MARTIN, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages: organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, 2019, pag. 96 seg. n. 66; MONIKA SOMMER, Stockwerkeigentum, 3 a ed. 2016, pag. 128; REY/MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3 a ed. 2009, pag. 123 n. 483; HEINZ REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3 a ed. 2007, n. 834; PAUL-HENRI STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, RVJ 1991 pag. 307 seg.; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, n. 88 seg. ad art. 712g CC e n. 90 ad art. 712m CC ; HANS-PETER FRIEDRICH, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 1972, pag. 208 § 55 n. 4). Ora, dal Messaggio del Consiglio federale e - malgrado giungano a conclusioni tra loro diverse - dalle varie opinioni dottrinali emerge in sostanza una duplice preoccupazione comune: il requisito di maggioranza per modificare un regolamento per l'amministrazione e l'uso deve, da un lato, permettere di tutelare i comproprietari di minoranza dal vedersi facilmente imporre una modifica del regolamento e, dall'altro, evitare però che un comproprietario o una minoranza di comproprietari possa esercitare un'influenza tale da bloccare qualsiasi modifica e quindi la gestione e l'evoluzione dell'ordinamento comunitario (ciò che sarebbe in contraddizione con il diritto di ogni comproprietario di chiedere che sia stabilito, e modificato, un regolamento; v. art. 712g cpv. 3 CC). Ne consegue che, fintanto che tali BGE 149 III 393 S. 399 due funzioni sono assicurate, non si giustifica negare la possibilità di prevedere un'esigenza di maggioranza, anche avente carattere generale, più severa rispetto a quella dell' art. 712g cpv. 3 CC . A seconda della specifica costellazione, l'esigenza di una maggioranza di, per esempio, tre quinti o due terzi va perciò considerata in linea di principio ammissibile (v. in questo senso STEINAUER, op. cit., pag. 308; SOMMER, op. cit., pag. 128), non invece quella dell'unanimità. 3.4.1.3 Nella presente fattispecie, sin dalla costituzione del condominio, il regolamento esige la maggioranza dei due terzi dei voti dei comproprietari per ogni sua modifica ("salvo per le disposizioni per le quali la legge esige l'unanimità"). Questa maggioranza qualificata, prevista dall' art. 29 del regolamento, rientra nei limiti appena esposti. Per quanto riguarda le due summenzionate funzioni, la ricorrente non pretende che in concreto tale maggioranza qualificata ostacolerebbe la gestione e l'evoluzione dell'ordinamento comunitario; reputa però, come detto in precedenza, che andrebbe "nella direzione opposta alla protezione delle minoranze", tanto che essa potrebbe vedersi

"facilmente" imporre una modifica del regolamento dagli altri comproprietari, seppur detenenti poche quote. Ricordato comunque che in concreto la ricorrente non sta subendo una modifica del regolamento, ma la sta proponendo, il suo argomento non può essere seguito. Un inasprimento di un'esigenza di maggioranza è, semmai, proprio nell'interesse delle minoranze di comproprietari (v. SOMMER, op. cit., pag. 128; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 88 seg. ad art. 712g CC e n. 90 ad art. 712m CC ; WEBER, op. cit., pag. 385; v. anche sentenza 5A_222/2007 del 4 febbraio 2008 consid. 3.3.2, non pubblicato in DTF 134 III 237). Con la maggioranza qualificata prevista dall' art. 29 del regolamento, per opporsi a una modifica basta infatti riunire un numero di voti superiore a un terzo. Se la ricorrente non vi riuscisse, ciò starebbe appunto a significare che la modifica è stata approvata da ben due terzi dei votanti almeno, per cui - pur tenendo conto della differenza tra il valore della sua quota (330 /1000) e quella degli altri 36 condomini (variante ciascuna tra gli 8 /1000 e i 39 /1000) - essa non si vedrebbe comunque imporre una modifica del regolamento da un piccolo numero di quote. È quindi senza violare l' art. 712g cpv. 3 CC che la Corte cantonale ha stabilito che la maggioranza necessaria per modificare l' art. 16 del regolamento condominiale era quella, qualificata, dell' art. 29 del medesimo regolamento e che all'assemblea del 27 settembre 2013 essa non era stata raggiunta. La censura va respinta. BGE 149 III 393 S. 400 3.4.2 La ricorrente ritiene poi che il Tribunale d'appello avrebbe dovuto ammettere che la "decisione di negare una riduzione del 25 %" sulla propria quota di partecipazione alle spese comuni annue e al fondo di rinnovamento viola l' art. 712h cpv. 3 CC , subordinatamente il principio della parità di trattamento tra comproprietari per la mancata applicazione della "suddivisione dei costi secondo il principio della causalità [...] ancorata in modo così espresso nell'ordinamento generale della Comunione". La ricorrente stessa riconosce tuttavia che il Tribunale d'appello ha dichiarato il predetto "interrogativo senza interesse [...] ai fini del giudizio". Nel gravame all'esame essa avrebbe quindi dovuto spiegare per quale ragione i Giudici cantonali avrebbero invece dovuto vagliarlo a prescindere dal rigetto della sua proposta di modifica dell' art. 16 del regolamento condominiale. Essa si limita invece a esporre anche in questa sede le "argomentazioni di fatto e di diritto, ritenute 'superflue' dalla contestata sentenza del Tribunale cantonale" e a considerare "deludente, dopo 2 anni di attesa, questa non evasione [...] di un tema importante" che "sarebbe giunto in ogni caso davanti all'Alta Corte Federale". La censura, priva di un confronto con la sentenza impugnata, va ritenuta insufficientemente motivata e quindi inammissibile.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.