

## **BGE 144 III 510**

Bundesgericht (BGE), 2018-01-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_144\\_III\\_510](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_144_III_510)

FR: ATF 144 III 510

IT: DTF 144 III 510

### **Regeste**

Regeste Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647d Abs. 1 ZGB; Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 2 ZGB; nützliche bauliche Massnahmen bei Stockwerkeigentum; Berechnung der doppelten Mehrheit. Unter Vorbehalt anderslautender reglementarischer Vorschriften entscheidet die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer über nützliche bauliche Massnahmen mit der Mehrheit der anwesenden Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (E. 2.2.4).

Regeste Art. 712g al. 1 cum art. 647d al. 1 CC; art. 712m al. 2 cum art. 67 al. 2 CC; travaux de construction utiles dans une propriété par étages; calcul de la double majorité. En matière de propriété par étages, les travaux de construction utiles sont décidés à la majorité des copropriétaires présents, représentant en outre plus de la moitié de la chose, à moins que des normes réglementaires n'en disposent autrement (consid. 2.2.4).

Regesto Art. 712g cpv. 1 con rinvio all'art. 647d cpv. 1 CC; art. 712m cpv. 2 con rinvio all'art. 67 cpv. 2 CC; lavori di costruzione utili in una proprietà per piani; calcolo della doppia maggioranza. In materia di proprietà per piani i lavori di costruzione utili sono deliberati a una maggioranza dei comproprietari presenti che costituisca in pari tempo la maggior parte della cosa, a meno che le disposizioni regolamentari prevedano diversamente (consid. 2.2.4).

### **Volltext**

Bundesgericht (BGE) Band III 2018 BGE 144 III 510 Tribunal fédéral (ATF) Volume III 2018 BGE 144 III 510 Tribunale federale (DTF) Volume III 2018 BGE 144 III 510

Regeste Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647d Abs. 1 ZGB; Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 2 ZGB; nützliche bauliche Massnahmen bei Stockwerkeigentum; Berechnung der doppelten Mehrheit. Unter Vorbehalt anderslautender reglementarischer Vorschriften entscheidet die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer über nützliche bauliche Massnahmen mit der Mehrheit der anwesenden Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (E. 2.2.4). Regeste Art. 712g al. 1 cum art. 647d al. 1 CC; art. 712m al. 2 cum art. 67 al. 2 CC; travaux de construction utiles dans une propriété par étages; calcul de la double majorité. En matière de propriété par étages, les travaux de construction utiles sont décidés à la majorité des copropriétaires présents, représentant en outre plus de la moitié de la chose, à moins que des normes réglementaires n'en disposent autrement (consid. 2.2.4). Regesto Art. 712g cpv. 1 con rinvio all'art. 647d cpv. 1 CC; art. 712m cpv. 2 con rinvio all'art. 67 cpv. 2 CC; lavori di costruzione utili in una proprietà per piani; calcolo della doppia maggioranza. In materia di proprietà per piani i lavori di costruzione utili sono deliberati a una maggioranza dei comproprietari presenti che costituisca in pari tempo la maggior parte della cosa, a meno che le disposizioni regolamentari prevedano diversamente

(consid. 2.2.4).

Urteilkopf 144 III 510 60. Estratto della sentenza della II Corte di diritto civile nella causa A. contro Comunione dei comproprietari del Condominio B. (ricorso in materia civile) 5A\_314/2018 del 27 luglio 2018 Regeste Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 647d Abs. 1 ZGB ; Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 2 ZGB ; nützliche bauliche Massnahmen bei Stockwerkeigentum; Berechnung der doppelten Mehrheit. Unter Vorbehalt anderslautender reglementarischer Vorschriften entscheidet die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer über nützliche bauliche Massnahmen mit der Mehrheit der anwesenden Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (E. 2.2.4). Sachverhalt ab Seite 510 BGE 144 III 510 S. 510 A. Sulla particella n. 91 RFD di X. sorge il Condominio B., composto di 95 proprietà per piani. Ad A. appartiene la proprietà per piani n. 4696 (pari a 172,07 millesimi). All'assemblea generale straordinaria del 17 aprile 2012 i comproprietari sono stati chiamati a decidere sulla variante da adottare per risanare le facciate dell'edificio. La richiesta di A. di votare separatamente la variante "facciata ventilata" e la variante "facciata a cappotto" BGE 144 III 510 S. 511 (entrambe comportanti il rifacimento completo dei rivestimenti murari) è stata respinta. La variante "facciata ventilata" ha poi raccolto 47 voti favorevoli (corrispondenti a 538,23 millesimi) e la variante "facciata a cappotto" 17 voti favorevoli (114,44 millesimi), mentre 6 comproprietari (200,87 millesimi) si sono opposti ad entrambe le varianti. Dato che il numero dei votanti, 70, non coincideva con il numero dei presenti o rappresentati, 72, l'amministratore ha proceduto ad un controllo nominale dei voti, constatando che la variante "facciata ventilata" aveva in realtà raccolto 49 voti favorevoli (538,23 millesimi) e che era così stata approvata a maggioranza qualificata (deliberazione n. 3.2). Il 13 dicembre 2012 A. ha convenuto la Comunione dei comproprietari del Condominio B. per ottenere l'annullamento della deliberazione n. 3.2. Con decisione 12 settembre 2016 il Pretore del Distretto di Lugano ha respinto la petizione. B. Con sentenza 21 febbraio 2018 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha respinto l'appello introdotto da A. C. A. è insorto davanti al Tribunale federale con ricorso in materia civile 10 aprile 2018. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso nella misura in cui era ammissibile. (riassunto) Dai considerandi: Erwägungen 2. (...) 2.2.4 Nell'ipotesi, qui appunto realizzata, in cui le opere di risanamento secondo le varianti "facciata ventilata" o "facciata a cappotto" vadano qualificate come lavori di costruzione utili, il ricorrente ritiene che la doppia maggioranza per deliberarle non sarebbe in ogni modo stata raggiunta. Secondo i Giudici cantonali, in materia di proprietà per piani la maggioranza per teste richiesta - oltre alla maggioranza per quote - per la deliberazione di lavori di costruzione utili (v. art. 647d cpv. 1 CC , disciplinante il quorum deliberativo ed applicabile su rinvio dell' art. 712g cpv. 1 CC ; v. sentenza 5C.110/2001 del 15 ottobre 2001 consid. 2a, in ZBGR 86/2005 pag. 251) va intesa riferita ai comproprietari presenti (o rappresentati) all'assemblea per il rinvio dell'art. 712m cpv. 2 all' art. 67 cpv. 2 CC , a meno che le disposizioni regolamentari, scostandosi dalla legge, prevedano diversamente BGE 144 III 510 S. 512 (ossia che la maggioranza per teste vada intesa riferita a tutti i comproprietari oppure soltanto ai comproprietari votanti). La tesi dei Giudici cantonali segue la posizione della dottrina dominante (v. in particolare AMEDEO WERMELINGER, La propriété par étages, 3 a ed. 2015, n. 124 e 129 ad art. 712a CC , e n. 181 segg. e 190 segg. ad art. 712m CC ; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, vol. I, 5 a ed. 2012, n. 1283 e nota a piè di pagina n. 75 con rinvio a n. 1276a; MIHAELA AMOOS PIGUET, in Commentaire romand, Code civil, vol. II, 2016, n. 11 seg. ad art. 712m CC ; RENÉ BÖSCH, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. II, 5 a ed. 2015, n. 8 ad art. 712m CC

; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, n. 111 segg. ad art. 712m CC ; CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, 2010, n. 251, 253 e 303 segg.; REY/ MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3 a ed. 2009, n. 326 e 327; di opinione diversa: CHRISTOPH MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 1973, pag. 104, e KURT MÜLLER, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, 1965, pag. 73, per i quali è determinante il numero di comproprietari votanti; SIMONIUS/SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, 1995, pag. 544 seg., e PATRICE MICHAUD, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, 1974, pag. 75, secondo i quali la maggioranza per teste va invece calcolata rispetto all'insieme dei comproprietari) e merita conferma. Come esposto dalla dottrina dominante, le regole sul quorum costitutivo dell' art. 712p CC giustificano infatti di far prevalere il rinvio dell' art. 712m cpv. 2 CC all' art. 67 cpv. 2 CC (maggioranza dei comproprietari presenti all'assemblea) sul modo di calcolo letterale della maggioranza per teste previsto dai combinati art. 712g cpv. 1 e 647d cpv. 1 CC (maggioranza di tutti i comproprietari). In caso contrario, una seconda assemblea dei comproprietari (convocata quando alla prima non partecipino la metà di tutti i condomini e la metà delle quote; v. art. 712p cpv. 1 e 2 CC ) che non riunisca la metà di tutti i comproprietari non potrebbe approvare lavori di costruzione utili - e nemmeno necessari (v. combinati art. 712g cpv. 1 e 647c CC ) - pur essendo legalmente costituita (a tal fine basta infatti l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i condomini; v. art. 712p cpv. 3 CC ) e sarebbe così privata di una parte importante della sua capacità decisionale, ciò che il legislatore non può aver voluto (v. in particolare WERMELINGER, op. cit., n. 124 ad art. 712a CC , e n. 181 ad art. 712m CC ; STEINAUER, op. cit., n. 1276a; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5 a ed. 1981, n. 26 ad art. 647 CC ). BGE 144 III 510 S. 513 Il ricorrente, in ogni modo, non contesta la tesi della Corte cantonale, ma sostiene che l'art. 9 della parte V del regolamento per l'uso e l'amministrazione del Condominio B. si discosterebbe per l'appunto dal diritto dispositivo richiedendo, per l'approvazione di opere edili utili, la maggioranza di tutti i 95 comproprietari - cioè 48 voti favorevoli - che rappresenti in pari tempo almeno più della metà delle quote. Ora, la maggioranza per teste non sarebbe stata raggiunta né con la prima votazione (45 voti favorevoli alla variante "facciata ventilata", votazione che il verbale dell'assemblea del 17 aprile 2012 ometterebbe di indicare) né con la seconda (47 voti favorevoli), ma soltanto con il riconteggio eseguito a torto dall'amministratore (49 voti favorevoli). Una deroga alle norme di diritto dispositivo contenuta in un regolamento di una proprietà per piani deve essere sufficientemente chiara, altrimenti va applicato l'ordinamento legale (v. sentenza 5A\_865/ 2011 del 24 maggio 2012 consid. 3.2; WERMELINGER, op. cit., n. 105 ad art. 712g CC ). Il regolamento per l'uso e l'amministrazione del Condominio B. prevede che "l'assemblea prende le proprie decisioni a maggioranza semplice dei comproprietari votanti rappresentanti nel contempo la maggioranza dei millesimi, a meno che nel regolamento o secondo la legge sia previsto altrimenti" (parte V, art. 8) e che "l'approvazione della maggioranza dei comproprietari, che rappresentano in pari tempo almeno più della metà delle quote, è necessaria per l'esecuzione di lavori di trasformazione e ripristino che comportano una miglioria o migliore economicità dell'oggetto" (parte V, art. 9). Se per la validità delle decisioni in generale ("maggioranza [...] dei comproprietari votanti") l'art. 8 della parte V del regolamento condominiale si discosta chiaramente dalla disciplina legale (combinati art. 712m cpv. 2 e 67 cpv. 2 CC), la formulazione scelta all'art. 9 per la deliberazione di lavori di costruzione utili ("maggioranza dei comproprietari") è invece troppo vaga per ritenere, come sostiene il

ricorrente, che con essa si intenda la maggioranza di tutti i 95 comproprietari in deroga al principio della maggioranza dei comproprietari presenti previsto dal diritto dispositivo. Dunque, dato che all'assemblea del 17 aprile 2012 erano presenti o rappresentati 72 comproprietari, per deliberare lavori di costruzione utili occorreva raccogliere il voto di 37 comproprietari rappresentanti in pari tempo almeno più della metà delle quote. In tali condizioni, a ragione la Corte cantonale ha ritenuto superfluo determinare se vi BGE 144 III 510 S. 514 sia stata o meno una prima votazione non riportata a verbale e sfociata in 45 voti favorevoli alla variante "facciata ventilata" oppure se la votazione sfociata in 47 voti favorevoli a tale variante non avrebbe dovuto essere ripetuta: anche tali voti, infatti, sarebbero stati in ogni modo già sufficienti. Quanto al raggiungimento di più della metà delle quote, esso non è mai stato contestato. L'argomentazione ricorsuale si appalesa così infondata.

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