

## **BGer 5A\_100/2020 vom 15. August 2023**

Bundesgericht, 2023-08-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_100\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_100_2020)

FR: TF 5A\_100/2020 du 15 août 2023

IT: TF 5A\_100/2020 del 15 agosto 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Presentato tempestivamente ( art. 100 cpv. 1 LTF combinato con l'art. 46 cpv. 1 lett. c LTF) dalla parte soccombente in sede cantonale ( art. 76 cpv. 1 LTF ) contro una decisione finale ( art. 90 LTF ) pronunciata su ricorso dall'ultima istanza cantonale ( art. 75 LTF ) in una causa civile ( art. 72 cpv. 1 LTF ) di carattere pecuniario (v. sentenza 5A\_314/2018 del 27 luglio 2018 consid. 1.1, non pubblicato in DTF 144 III 510 ) il cui valore di lite raggiunge la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF , il ricorso in materia civile è in linea di principio ammissibile.

#### **E. 1.2**

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate ( DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii). La parte ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto ( DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione ( art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4).

#### **E. 1.3**

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ); può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto ( art. 105 cpv. 2 LTF ). Il ricorrente può censurare l'accertamento dei fatti alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa ( art. 97 cpv. 1 LTF ). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario ( DTF 147 I 73 consid. 2.2; 147 V 35 consid. 4.2) - la parte ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF .

#### **E. 2**

Ogni comproprietario ha il diritto di contestare davanti al giudice le risoluzioni assembleari cui egli non abbia consentito, entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza (combinati art. 712m cpv. 2 e 75 CC ). L'azione di contestazione non permette di far controllare l'opportunità e l'adeguatezza delle decisioni dell'assemblea dei comproprietari, ma soltanto la loro contrarietà alle norme legali o alle norme convenzionali che disciplinano la proprietà

per piani ( DTF 131 III 459 consid. 5.1; sentenza 5A\_314/2018 del 27 luglio 2018 consid. 2.2.2, non pubblicato in DTF 144 III 510 , ma in Praxis 2019 n. 56 pag. 582 e in ZBGR 101/2020 pag. 111).

### **E. 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.

#### **E. 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*, 2a 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.

#### **E. 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.

### **E. 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.

I Giudici cantonali hanno quindi riformato la decisione pretorile, respingendo la petizione.

### **E. 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).

#### **E. 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 diseguaglianza 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".

##### **E. 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 ).

#### **E. 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 pag. 1840).

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, 7a ed. 2023, n. 11 ad art. 712g CC ; AMÉDÉO WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 3a ed. 2023, n. 40 seg. e 145 ad art. 712g CC ;

lo stesso , La propriété par étages, 4a ed. 2021, n. 40 segg. e 145 ad art. 712g CC ; MIHAELA AMOOS PIGUET, in Commentaire romand, Code civil, vol. II, 2a 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, Recherches juridiques lausannoises [RJL] 2019 n. 66, pag. 96 seg.; MONIKA SOMMER, Stockwerkeigentum, 3a ed. 2016, pag. 128; REY/MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3a ed. 2009, n. 483 pag. 123; HEINZ REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3a 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, § 55 n. 4 pag. 208).

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 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.

#### **E. 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.

#### **E. 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 (v. supra consid. 1.2).

#### **E. 4**

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella misura in cui è ammissibile.

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza ( art. 66 cpv. 1 LTF ). Non si giustifica assegnare spese ripetibili all'opponente, dato che non è stata invitata a presentare una risposta al ricorso ( art. 68 cpv. 1 LTF ).

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