

Tribunal fédéral – 5D\_24/2020  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 15 août 2023

Bundesgericht – 5D\_24/2020  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 15. August 2023

Propriété par étages  
Stockwerkeigentum

Répartition des charges  
communes et des frais de  
l'administration  
commune ;  
Verteilung der  
Gemeinschaftliche Kosten  
und Lasten

Art. 712h CC  
Art. 712h ZGB



**Répartition des charges communes et des frais de l'administration commune** (art. 712h CC) – Les copropriétaires doivent contribuer aux charges communes et aux dépenses de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts. Toutefois, en vertu de l'art. 712h al. 3 CC, s'il s'agit de parties du bâtiment, d'ouvrages ou d'installations qui ne servent pas ou peu à certains copropriétaires, il doit en être tenu compte dans la répartition des charges. L'application de l'art. 712h al. 3 CC, qui est de droit impératif, est restrictive ; elle présuppose que, objectivement et concrètement, l'ouvrage ou l'installation ne sert pas ou sert de manière minimale un copropriétaire individuel, sans tenir compte de ses besoins subjectifs ou de sa renonciation volontaire à l'utilisation (consid. 3.1).

En l'espèce, la PPE comportait des appartements d'une part et, de l'autre, un hôtel et un restaurant sur une part représentant 330/1000. Les parties communes contiennent notamment un grand jardin et une piscine, qui ne sont toutefois pas accessibles aux clients du restaurant. Faute d'avoir prouvé que les équipements communs tels que le jardin, la piscine, la porte d'entrée et l'ascenseur ne desservaient pas, ou seulement de manière minimale, l'ensemble de sa propriété par étage, par exemple parce que la composante hôtelière n'était pas pertinente par rapport à la composante exclusivement gastronomique, le propriétaire de l'hôtel et du restaurant ne peut exiger d'être exonéré des charges communes, même partiellement, sur la base de l'art. 712h al. 3 CC. Le fait que le règlement de PPE prévoyait des règles dans l'hypothèse dans laquelle l'hôtel et le restaurant seraient scindés en deux parts distinctes n'y change rien, la scission n'ayant pas eu lieu. De même, le fait que l'hôtel-restaurant ait obtenu, par le passé et pour une durée déterminée, une réduction des charges par voie de conciliation ne permet pas de retenir qu'il puisse y prétendre de manière définitive (consid. 3.4).

**Verteilung der Gemeinschaftliche Kosten und Lasten** (Art. 712h ZGB) – Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies nach Art. 712h Abs. 3 ZGB bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen. Die Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB, der zwingendes Recht ist, ist restriktiv ; sie setzt voraus, dass das Werk oder die Anlage objektiv und konkret einem einzelnen Miteigentümer nicht oder nur geringfügig dient, ohne Rücksicht auf seine subjektiven Bedürfnisse oder seinen freiwilligen Nutzungsverzicht (E. 3.1).

Im vorliegenden Fall umfasste das Stockwerkeigentum einerseits Wohnungen und andererseits ein Hotel und ein Restaurant auf einem Anteil, der 330/1000 ausmachte. Die Gemeinschaftsbereiche enthielten unter anderem einen grossen Garten und einen Swimmingpool, die jedoch für die Gäste des Restaurants nicht zugänglich waren. Da der Eigentümer des Hotels und des Restaurants nicht nachweisen konnte, dass die Gemeinschaftseinrichtungen wie der Garten, der Pool, die Eingangstür und der Aufzug nicht oder nur minimal sein gesamtes Stockwerkeigentum versorgten, beispielsweise weil die Hotelkomponente im Vergleich zur ausschliesslich gastronomischen Komponente nicht relevant war, kann er nicht verlangen, auf der Grundlage von Art. 712h Abs. 3 ZGB von den gemeinsamen Lasten befreit zu werden, auch nicht teilweise. Die Tatsache, dass die Eigentumsordnung Regelungen für den Fall vorsah, dass das Hotel und das Restaurant in zwei getrennte Anteile aufgeteilt werden, ändert daran nichts, da die Aufteilung nicht stattgefunden hat. Ebenso kann aus der Tatsache, dass das Hotel-Restaurant in der Vergangenheit für eine bestimmte

Zeit im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens eine Reduzierung der Nebenkosten erwirkt hat, nicht geschlossen werden, dass es einen definitiven Anspruch darauf hat (E. 3.4).

#### Composizione

Giudici federali Herrmann, Presidente,  
Escher, von Werdt, Bovey, De Rossa,  
Cancelliera Antonini.

#### Partecipanti al procedimento

A. AG,  
patrocinata dall'avv. Rocco Bergonzoli,  
ricorrente,

contro

Comunione dei comproprietari del Condominio B.,  
patrocinata dall'avv. Niccolò Salvioni,  
opponente.

#### Oggetto

proprietà per piani, contestazione di una risoluzione assembleare,

ricorso contro la sentenza emanata il 12 dicembre 2019 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (11.2017.101).

#### Fatti:

##### A.

**A.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 (Palazzo B., con albergo e appartamenti) e da un corpo accessorio (ristorante), i quali si affacciano sul lago all'interno di un'ampia area verde. La proprietà per piani n. 967 (pari a <sup>330</sup>/1000 del fondo base), che originariamente 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 <sup>670</sup>/1000 del fondo base) è invece assegnato un diritto esclusivo sugli appartamenti.

Per la ripartizione degli oneri comuni del Condominio B., l'art. 16 del regolamento per l'amministrazione e l'uso riprende la regola dell'art. 712h cpv. 1 CC e stabilisce quindi che i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese dell'amministrazione comune 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 e l'uso della porta d'entrata e dell'ascensore del Palazzo B. (in virtù di un'interpretazione dell'art. 2 lett. g del regolamento, che proibisce di " invitare regolarmente terzi a usare le aree e le parti comuni, in special modo la piscina e il tappeto verde "). Per evitare una procedura giudiziaria, all'assemblea generale ordinaria del 27 maggio 1993 i comproprietari hanno deciso all'unanimità 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 <sup>330</sup>/1000, in deroga all'art. 16 del regolamento. Tale riduzione è stata applicata tacitamente anche in seguito.

**A.b.** Nel corso del 2012 la Comunione dei comproprietari del Condominio B. ha discusso la necessità di risanare la piscina.

La A. AG ha comunicato che avrebbe partecipato alle spese di risanamento (stimate tra fr. 2'100'000.- e fr. 2'600'000.--) limitatamente a una quota di 165/1000, valore che il regolamento attribuiva alla sola parte alberghiera nell'ipotesi - poi mai realizzatasi - di un suo scorporo dall'area ristorante mediante la creazione di una nuova particella indipendente in corrispondenza di quest'ultima area (v. art. 16 in fine e 30-32, nonché tabella F). Tale proposta è stata respinta dalla maggioranza dei comproprietari all'assemblea generale ordinaria del 30 novembre 2012.

A un'assemblea generale straordinaria dell'8 marzo 2013 indetta per regolare vari aspetti legati al risanamento della piscina, i comproprietari hanno incaricato il loro comitato (con 35 voti favorevoli e 1 contrario) di elaborare con la A. AG una soluzione conciliativa (risoluzione n. 5) e hanno revocato (con 31 voti favorevoli, 3 contrari e 2 astenuti) l'accordo raggiunto il 27 maggio 1993 che concedeva alla proprietà per piani n. 967 la riduzione del 15.83 % sulla quota di partecipazione alle spese comuni annue (risoluzione n. 6).

Decaduto infruttuoso il tentativo di conciliazione, il 14 agosto 2014 la A. AG ha convenuto la Comunione dei comproprietari del Condominio B. per ottenere l'annullamento della risoluzione n. 6. Con decisione 10 ottobre 2017 il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna ha accolto la petizione e ha accertato la nullità della risoluzione assembleare n. 6, siccome contraria all'art. 712h cpv. 3 CC.

**B.**

Mediante sentenza 12 dicembre 2019 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha accolto l'appello 9 novembre 2017 presentato dalla Comunione dei comproprietari del Condominio B. e ha respinto la petizione della A. AG.

**C.**

Con ricorso subsidiario in materia costituzionale 3 febbraio 2020 la A. AG ha impugnato la sentenza cantonale dinanzi al Tribunale federale, chiedendo l'accoglimento della propria petizione. Non sono state chieste determinazioni.

## **Diritto:**

**1.**

**1.1.** Il gravame all'esame è stato interposto in una causa pecuniaria (v. sentenza 5A\_314/2018 del 27 luglio 2018 consid. 1.1, non pubblicato in **DTF 144 III 510**) con un valore litigioso inferiore a fr. 30'000.- (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF; il valore di lite è stato stimato in fr. 26'097.--, pari al 15,83 % delle spese condominiali a carico della ricorrente per l'anno 2013) e non concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 lett. a LTF). In tali condizioni è soltanto aperta la via del ricorso subsidiario in materia costituzionale (art. 113 segg. LTF), ciò che la ricorrente non contesta.

Il tempestivo gravame (combinati art. 117 e 100 cpv. 1 LTF, in relazione con l'art. 46 cpv. 1 lett. c LTF) inoltrato dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 115 LTF) contro una decisione finale (combinati art. 117 e 90 LTF) pronunciata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (combinati art. 114 e 75 cpv. 1 e 2 LTF) è quindi in linea di principio ammissibile.

**1.2.** Con un ricorso subsidiario in materia costituzionale può unicamente essere censurata la violazione di diritti costituzionali (art. 116 LTF). Il Tribunale federale esamina la violazione di diritti costituzionali soltanto se il ricorrente ha sollevato e motivato tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF su rinvio dell'art. 117 LTF; **DTF 143 II 283** consid. 1.2.2). Questo significa che egli deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che misura sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **134 II 244** consid. 2.2).

Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti stabiliti dall'autorità inferiore, che può rettificare o completare d'ufficio se il loro accertamento è avvenuto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 116 LTF (art. 118 cpv. 1 e 2 LTF).

**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).

### 3.

Litigiosa è in concreto la conformità con l'art. 712h cpv. 3 CC della risoluzione assembleare n. 6 dell'8 marzo 2013, ossia della revoca della deroga concessa alla ricorrente al riparto proporzionale delle spese secondo il valore delle quote previsto all'art. 16 del regolamento condominiale, il quale riprende la regola dell'art. 712h cpv. 1 CC.

**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'applicazione dell'art. 712h cpv. 3 CC, di diritto imperativo (**DTF 117 II 251** consid. 5b con rinvii), va effettuata con grande riserbo; essa presuppone che, dal profilo oggettivo e concreto, l'opera o l'impianto non servano o servano solo minimamente a un singolo comproprietario, senza tenere conto dei suoi bisogni soggettivi o di una sua rinuncia volontaria all'utilizzo (sentenza 5A\_445/2020 del 7 dicembre 2020 consid. 3.1, con rinvio a **DTF 117 II 251** consid. 6b e 112 II 312 consid. 3; v. AMÉDÉO WERMELINGER, *Das Stockwerkeigentum*, 3a ed. 2023, n. 99 ad art. 712h CC; PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, vol. I, 6a ed. 2019, pag. 528 n. 1896).

**3.2.** Secondo il Pretore, nel caso concreto l'utilità delle parti comuni per la proprietà per piani n. 967 andava valutata distinguendo tra la parte "ristorante", alla quale andava riconosciuta una certa autonomia, e la parte "albergo". Considerato che alla clientela esterna del ristorante era oggettivamente e totalmente precluso l'utilizzo di alcuni impianti comuni, per il Giudice di prime cure la risoluzione assembleare n. 6 dell'8 marzo 2013 di revoca dell'esonero parziale dalla partecipazione agli oneri comuni risultava contraria all'art. 712h cpv. 3 CC e quindi nulla.

**3.3.** Contrariamente al Pretore, il Tribunale d'appello ha invece ritenuto che la proprietà per piani n. 967 andava considerata come un tutt'uno, atteso che la parte "ristorante" non era un'unità condominiale a sé stante né un'unità economica del tutto indipendente (lo sarebbe stata solo con il suo scorporo dalla parte "albergo", non realizzatosi; v. supra fatto A.b). I Giudici cantonali hanno quindi osservato che, per essere esonerata almeno in parte dalla partecipazione agli oneri comuni, spettava alla qui ricorrente, cui incombeva l'onere della prova, dimostrare che gli impianti comuni come il giardino, la piscina, la porta d'ingresso e l'ascensore non servono, o servono solo minimamente, all'*insieme* della sua proprietà per piani, ad esempio per essere la componente alberghiera irrilevante rispetto a quella esclusivamente destinata alla ristorazione. La ricorrente invece non solo non lo aveva dimostrato, ma non lo aveva neppure preteso. Per i Giudici cantonali, la revoca della riduzione del 15,83 % sulla quota di partecipazione alle spese comuni annue a carico della proprietà per piani n. 967 non risultava quindi contraria all'art. 712h cpv. 3 CC.

Secondo il Tribunale d'appello non occorreva invece valutare se la risoluzione assembleare contestata fosse lesiva del principio della parità di trattamento, dato che la ricorrente non se ne era più lamentata nelle sue osservazioni all'appello.

**3.4.** La ricorrente si duole di una violazione degli art. 9 Cost. (v. infra consid. 3.4.1) e 8 Cost. (v. infra consid. 3.4.2).

**3.4.1.** A suo dire, i Giudici cantonali sarebbero incorsi in una valutazione arbitraria delle prove e in un'applicazione arbitraria dell'art. 712h cpv. 3 CC. Essi avrebbero infatti dovuto ammettere che la proprietà per piani n. 967 è formata da due componenti distinte, il ristorante e l'albergo, considerate equivalenti (<sup>165</sup>/1000 ciascuna). L'esistenza di tali due parti distinte sarebbe riconosciuta sia nel

regolamento, il quale conterrebbe ancora gli art. 16 in fine e 30-32 relativi all'ipotesi di uno scorporo dell'area ristorante e "che hanno sempre una valenza interpretativa importante, anche se il frazionamento non è poi avvenuto", sia dalla stessa Comunione dei comproprietari, " la quale aveva riconosciuto la necessità di differenziare la situazione [...] per quanto riguardava la partecipazione ai costi per le parti comuni precluse al ristorante " concedendo la riduzione del 15,83 % " per 20 anni, dal 1993 al 2013 " .

La ricorrente non può essere seguita su questo punto. Atteso che lo scorporo dell'area ristorante dalla parte alberghiera non si è realizzato, i Giudici cantonali potevano, senza incorrere nell'arbitrio, ignorare le disposizioni previste dal regolamento condominiale nell'ipotesi di un tale frazionamento. Nella misura in cui la ricorrente rimprovera invece alla Corte cantonale di aver arbitrariamente trascurato il comportamento della Comunione dei comproprietari, essa non si confronta minimamente con l'argomento del Tribunale d'appello, secondo cui l'accordo del 1993 aveva valenza unicamente conciliativa ed era stato raggiunto soltanto temporaneamente per evitare una procedura giudiziaria. La censura, nella misura in cui possa considerarsi sufficientemente motivata ai sensi dei combinati art. 117 e 106 cpv. 2 LTF, risulta infondata.

**3.4.2.** La ricorrente lamenta in seguito la violazione dell'art. 8 Cost. Essa ravvede una propria disparità di trattamento per rapporto agli altri 36 comproprietari in particolare per il fatto che, secondo regolamento (a suo dire fondato, "indipendentemente dai principi stabiliti dall'art. 712h cpv. 3 CC", su una "suddivisione dei costi secondo il principio della causalità"), essi non devono partecipare alle spese che si riferiscono unicamente al ristorante e all'albergo (e non avevano quindi dovuto contribuire ai costi di rinnovo totale di tali esercizi effettuato dalla ricorrente dopo l'acquisto dell'immobile).

La ricorrente non si misura però minimamente con l'argomento del Tribunale d'appello secondo cui, in sede cantonale, essa aveva rinunciato a far valere una lesione del principio della parità di trattamento. Essa peraltro non spiega in che modo l'art. 8 Cost. - che in linea di principio non regge i rapporti tra privati (v. **DTF 147 III 49** consid. 9.4 con rinvii) - tuteli direttamente i comproprietari per piani o abbia una portata più estesa rispetto a quella che deriva dal complesso di norme che regola la proprietà per piani (v. **DTF 137 III 59** consid. 4.1; v. anche **DTF 131 III 459** consid. 5; AMÉDÉO WERMELINGER, La propriété par étages, 4a ed. 2021, n. 220 ad art. 712m CC; STEINAUER, op. cit., pag. 520 n. 1868). In tali condizioni, la censura risulta inammissibile per mancato esaurimento - materiale - delle vie di ricorso cantonali (v. **DTF 146 III 203** consid. 3.3.4; **145 III 42** consid. 2.2.2; **143 III 290** consid. 1.1) e per insufficiente motivazione (v. combinati art. 117 e 106 cpv. 2 LTF).

**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).

**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

**2.**

Le spese giudiziarie di fr. 3'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

**3.**

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 15 agosto 2023

In nome della II Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Herrmann

La Cancelliera: Antonini