

Tribunal fédéral – 5A\_100/2020  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 15 août 2023

Bundesgericht – 5A\_100/2020  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 15. August 2023

Propriété par étages  
Stockwerkeigentum

Contestation des décisions  
de l'assemblée des  
propriétaires d'étages ;  
répartition des charges  
communes et des frais de  
l'administration  
commune ; modification  
du règlement de PPE  
*Anfechtung von  
Beschlüssen der  
Versammlung der  
Stockwerkeigentümer ;  
Verteilung der  
gemeinsamen Lasten und  
der Kosten der  
gemeinsamen Verwaltung ;  
Änderung des Reglements  
von Stockwerkeigentum*

Art. 75 et 712h, 712g,  
712m CC  
Art. 75 und 712h, 712g,  
712m ZGB



**Contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages** (art. 712m et 75 CC) – Tout copropriétaire a le droit de contester devant le tribunal les décisions auxquelles il n'a pas consenti, dans le mois où il en a eu connaissance. L'action en contestation ne permet pas d'examiner l'opportunité et l'adéquation des décisions de l'assemblée des copropriétaires, mais seulement leur contrariété aux règles légales ou conventionnelles régissant la propriété par étages (consid. 2).

**Répartition des charges communes et des frais de l'administration commune** (art. 712h CC) – Rappel des principes. **Règlement de PPE** – Conformément à l'art. 712g al. 3 CC, chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier ; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité (consid. 3.1).

En l'espèce, les propriétaires d'étages avaient inscrit dans le règlement de PPE une règle de majorité des deux tiers des copropriétaires pour les modifications du règlement, soit une règle plus restrictive que celle de l'art. 712g al. 3 CC qui prévoit la double majorité des copropriétaires et de la valeur des parts. Alors que le Tribunal fédéral avait toujours laissé la question ouverte (cf. consid. 3.4.1.1) et que la doctrine est partagée sur le sujet (cf. consid. 3.4.1.2), la Haute Cour parvient à la conclusion que la règle des deux tiers prévue par le règlement d'espèce est acceptable. Selon elle, toute règle dérogeant à la règle de majorité de l'art. 712g al. 3 CC doit répondre aux deux préoccupations suivantes : la majorité requise pour modifier un règlement de PPE doit, d'une part, permettre aux copropriétaires minoritaires de ne pas se voir imposer facilement une modification du règlement et, d'autre part, empêcher qu'un copropriétaire ou une minorité de copropriétaires exerce une influence telle qu'elle bloque toute modification et, partant, l'administration et le développement de l'ordre communautaire (consid. 3.4.1.2).

**Anfechtung von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer** (Art. 712m und 75 CC) – Jeder Stockwerkeigentümer hat das Recht, Beschlüsse, denen er nicht zugestimmt hat, innerhalb eines Monats, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, bei Gericht anzufechten. Mit der Anfechtungsklage kann nicht die Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der Beschlüsse der

Eigentümerversammlung geprüft werden, sondern nur, ob sie gegen die gesetzlichen Normen oder die Gemeinschaftsordnung, die das Stockwerkeigentum regeln, verstossen (E. 2).

**Verteilung der Gemeinschaftliche Kosten und Lasten** (Art. 712h ZGB) – Wiederholung der Grundsätze.

**Reglement über die Verwaltung und Benutzung** – Gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB kann jeder Miteigentümer verlangen, dass ein Verwaltungs- und Benutzungsreglement, das gültig ist, sobald es von der Mehrheit der Miteigentümer, die zusätzlich mehr als die Hälfte des Wertes der Anteile vertreten, angenommen wurde, erstellt und im Grundbuch angemerkt wird; selbst wenn das Reglement in der Gründungsurkunde enthalten ist, kann es durch einen Beschluss dieser doppelten Mehrheit geändert werden (E. 3.1).

Im vorliegenden Fall hatten die Stockwerkeigentümer im Stockwerkeigentümerreglement eine Zweidrittelmehrheitsregel der Miteigentümer für Reglementsänderungen verankert, d.h. eine restriktivere Regelung als diejenige von Art. 712g Abs. 3 ZGB, welche die doppelte Mehrheit der Miteigentümer und des Anteilwertes vorsieht. Während das Bundesgericht die Frage stets offengelassen hatte (siehe E. 3.4.1.1) und die Lehre zu diesem Thema gespalten ist (siehe E. 3.4.1.2), kommt das Obergericht zu dem Schluss, dass das im vorliegenden Reglement vorgesehene Zweidrittelmehr zulässig ist. Seiner Ansicht nach muss jede Regel, die vom Quorum in Art. 712g Abs. 3 ZGB abweicht, den beiden folgenden Anliegen gerecht werden: Die für die Änderung eines Stockwerkeigentumsreglements erforderliche Mehrheit muss einerseits sicherstellen, dass Minderheitsmiteigentümern nicht ohne weiteres eine Änderung des Reglements aufgezwungen wird, und andererseits verhindern, dass ein Miteigentümer oder eine Minderheit von Miteigentümern einen solchen Einfluss ausübt, dass er jede Änderung und damit die Verwaltung und Weiterentwicklung der Gemeinschaftsordnung blockiert (E. 3.4.1.2).

#### 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 (11.2017.102).

#### 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 330/1000, in deroga all'art. 16 del regolamento. Tale riduzione è stata applicata tacitamente anche in seguito.

**A.b.** A un'assemblea generale straordinaria dell'8 marzo 2013 indetta per regolare vari aspetti legati al risanamento della piscina, i comproprietari hanno revocato (con 31 voti favorevoli, 3 contrari e 2 astenuti) l'accordo raggiunto il 27 maggio 1993. Adito dalla A. AG, il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna, con decisione 10 ottobre 2017, ha accertato la nullità di tale risoluzione assembleare, siccome contraria all'art. 712h cpv. 3 CC. Con sentenza 12 dicembre 2019 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha invece respinto la petizione. Tale sentenza cantonale è stata impugnata dinanzi al Tribunale federale (v. la parallela sentenza 5D\_24/2020 pronunciata in data odierna).

**A.c.** Nel frattempo, il 27 settembre 2013 ha avuto luogo un'assemblea generale ordinaria, avente per oggetto fra l'altro una proposta di modifica dell'art. 16 del regolamento condominiale avanzata dalla A. AG 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. Al termine della votazione il rappresentante della A. AG ha fatto presente che la maggioranza semplice sarebbe bastata per l'adozione della risoluzione. Decaduto infruttuoso il tentativo di conciliazione, il 14 agosto 2014 la A. AG ha convenuto la Comunione dei comproprietari del Condominio B. al fine di far accertare che l'oggetto n. 3 riguardante la modifica dell'art. 16 del regolamento era stato validamente approvato dalla maggioranza dei comproprietari e delle quote prevista dall'art. 712g cpv. 3 CC. Con decisione 10 ottobre 2017 il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna ha accolto la petizione.

**B.**

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

**C.**

Con ricorso in materia civile 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.** 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.

**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).

**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.

## 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.

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, 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.**

**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 o 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.

**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 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.

**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.

**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).

#### **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. 11'000.-- 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