

TABELLA DELLE NUOVE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI

AVVERTENZA

Nella tabella viene usato il termine “condòmini” per fare riferimento ai partecipanti al condominio, mentre viene usato il termine “interventuti” per far riferimento ai partecipanti all’assemblea.

| ARGOMENTO | QUORUM COSTITUTIVI | | QUORUM DELIBERATIVI | |
|---|--|--|--|--|
| | CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione) | MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione) | CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione) | MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione) |
| Amministratore: compenso (art. 1135) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (334) |
| Amministratore: nomina, conferma e revoca (art. 1136) (*) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Amministratore: diniego di rinnovazione (tacita) dell’incarico/disdetta (art. 1129) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Antenne satellitari (D.L. n. 5/’01, come convertito in L. n. 66/’01) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/’89) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Costituzione o trasferimento dei diritti reali (art. 1108) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (334) |
| Deliberazioni che modificano le destinazioni d’uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale (art. 1117-ter) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | 4/5 condòmini (<i>idem</i>) | 800 (<i>idem</i>) |

| | | | | |
|---|---------------------------------------|-----------|---|----------------------|
| Deliberazioni in merito alla tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117- <i>quater</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Deliberazioni che autorizzano l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (art. 1135) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili: deliberazioni che prescrivono adeguate modalità alternative di esecuzione ovvero impongono cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio o, ancora, impongono la prestazione di idonea garanzia per eventuali danni (art. 1122- <i>bis</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 667 (<i>idem</i>) |
| Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva: adeguamento di quelli esistenti in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva (art. 155- <i>bis</i> disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (334) |
| Impianto di riscaldamento: distacco da cui derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini (art. 1118, <i>a contrario</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Impianto di riscaldamento: intervento di trasformazione per contenimento energetico individuato attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato (L. n. 10/91)(**) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 334 (<i>idem</i>) |
| Impianto di riscaldamento: adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e conseguente riparto degli oneri in base al consumo effettivamente registrato (L. n. 10/91) (***) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------|---|----------------------|
| Infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli: opere edilizie di installazione (D.L. n. 83/'12, come convertito in L. n. 134/'12) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Innovazioni: gravose o voluttuarie (art. 1121) (****) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 667 (<i>idem</i>) |
| Innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica (L. n. 69/'09) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120, <i>a contrario</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 667 (<i>idem</i>) |
| Innovazioni aventi ad oggetto: 1) opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti; 2) opere e interventi previsti per eliminare barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici, per la realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediate l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3) installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo (con esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto) (art. 1120) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Internet: attivazione sito per consultazione ed estrazione copia, in formato digitale, dei documenti previsti dalla delibera assembleare (art. 71-ter disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------|---|----------------------|
| Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. n. 457/'78, come modificata dalla L. n. 179/'92) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza condòmini (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato (L. n. 10/'91) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 334 (<i>idem</i>) |
| Ipoteca: costituzione per garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune (art. 1108) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza condòmini (<i>idem</i>) | 667 (<i>idem</i>) |
| Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore (art. 1136) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Locazioni ultranovennali (art. 1108) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Manutenzione ordinaria | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (334) |
| Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità (art. 1136) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Mediazione: delibera che legittima l'amministratore a partecipare al procedimento (art. 71- <i>quater</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Mediazione: approvazione della proposta conciliativa (art.71- <i>quater</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/'89) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) (*****) | 667 (<i>idem</i>) |
| Regolamento: deliberazione sulle sanzioni in caso di infrazione (art. 70 disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Regolamento: approvazione e modifiche (art. 1138) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------|---|----------------------|
| Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o nel potere dei condòmini di disporre delle proprietà esclusive | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Rendiconto annuale: approvazione (art. 1135) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (334) |
| Residui attivi: impiego (art. 1135) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (334) |
| Revisore condominiale: nomina (art. 1130- <i>bis</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a 3/4 del valore dello stesso (art. 1128 e art. 1136) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento totale (superiore a 3/4 del valore dello stesso) (art. 1128) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (art. 62 disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 667 (<i>idem</i>) |
| Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto (art. 1127, <i>a contrario</i>) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Spese: ripartizione (art. 1135) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (334) |
| Supercondominio: designazione per ciascun condominio di un proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore (quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta) (art. 67 disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 667 (<i>idem</i>) |
| Tabella dei valori millesimali ai fini della determinazione delle quote di comproprietà: formazione, rettifica o modifica | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese: formazione (art. 69 disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------|---|----------------------|
| Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese: rettifica o modifica in assenza di errori o di mutamenti nelle condizioni dell'edificio che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (art. 69 disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese: rettifica o modifica in conseguenza di errori o di mutamenti nelle condizioni dell'edificio che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (art. 69 disp. att. c.c.) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |
| Vendita o cessione di beni (art. 1108) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>) | 1000 (<i>idem</i>) |
| Videosorveglianza: installazione di un impianto su parti condominiali (art. 1122-ter) | maggioranza condòmini (1/3 condòmini) | 667 (334) | maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) | 500 (<i>idem</i>) |

(*) Così, applicando anche alle norme di cui al testo di riforma della disciplina condominiale i principi espressi da Cass. civ. 5 gennaio 1980, n. 71, e Cass. civ. 4 maggio 1994, n. 4269, in tema di conferma dell'amministratore. In materia di revoca si tenga presente, altresì, quanto previsto dall'art. 1129, undicesimo comma, c.c., secondo cui "la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio".

(**) In argomento si veda l'art. 4, comma 9, D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, secondo cui "in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25" dello stesso art. 4, che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico di cui alla l. 10/91.

(***) In tema si veda l'art. 4, comma 10, D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, secondo cui "in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione di cui al comma 25" dello stesso art. 4, che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico di cui alla l. 10/91.

(****) Non partecipano alla spesa i dissenzienti.

(*****) Così, applicando anche alle norme di cui al testo di riforma della disciplina condominiale i principi espressi da Cass. civ. 29 aprile 1993, n. 5083. Nel senso, invece, di ritenere sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136, c. 2, c.c., per la soppressione del servizio di portierato previsto dal regolamento, v. Cass. civ., 29 marzo 1995, n. 3708.

La tabella rappresenta il frutto di riflessioni – anche supportate da sentenze – dell'Ufficio legale della Confedilizia sulla legge di riforma del condominio, riflessioni rispetto alle quali potrebbero aversi differenti interpretazioni dottrinali ed anche giurisprudenziali.

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale (elaborazione)