

TABELLA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI (C.c., art. 1136)

AVVERTENZA

Nella tabella viene usato il termine "condòmini" per fare riferimento ai partecipanti al condominio, mentre viene usato il termine "intervenuti" 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	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Amministratore: nomina, riconferma e revoca	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (<i>idem</i>)
Antenne satellitari (D.L. n. 5/01)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	1/3 condòmini (<i>idem</i>)	334 (<i>idem</i>)
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Costituzione o trasferimento dei diritti reali	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Impianto di riscaldamento: rinuncia al servizio	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<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) (**)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) (***)	maggioranza delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea (<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)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334) (****)
Innovazioni: gravose o voluttuarie (****)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (<i>idem</i>)	maggioranza condòmini (<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)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	1/3 condòmini (<i>idem</i>)	334 (<i>idem</i>)
Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (<i>idem</i>)	maggioranza condòmini (<i>idem</i>)	667 (<i>idem</i>)
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. n. 179/92)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (500)	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)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) (***)	maggioranza delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea (<i>idem</i>)
Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (<i>idem</i>)
Locazioni ultranovennali	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Manutenzione ordinaria	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (<i>idem</i>)

Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/89)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)
Perimento inferiore a 3/4: ricostruzione edificio	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (<i>idem</i>)
Perimento totale (superiore a 3/4): ricostruzione edificio	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (<i>idem</i>)	maggioranza condòmini (<i>idem</i>) (*****)	667 (<i>idem</i>)
Regolamento: approvazione e modifiche	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)
Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condòmini sulle proprietà esclusive	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Rendiconto annuale	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Residui attivi: impiego	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (Att. c.c., art. 61)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (Att. c.c., art. 62, c. 2)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (<i>idem</i>)	maggioranza condòmini (<i>idem</i>)	667 (<i>idem</i>)
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Spese: ripartizione	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Tabelle millesimali: formazione o modifica	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)

Vendita o cessione di beni	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)	unanimità (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Videosorveglianza: installazione di un impianto comune su parti condominiali	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)

(*) *Si vedano, in tal senso, Cass. civ. 26 aprile 1994, n. 3952 e Cass. civ. 9 febbraio 1980, n. 901.*

(**) *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.*

(***) *Questa è l'interpretazione prevalente, ma la dottrina non è unanime: per alcuni autori sarebbe sufficiente la "semplice" maggioranza delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea, indipendentemente dal numero dei condòmini favorevoli.*

(****) *Questa è l'interpretazione prevalente, ma la dottrina non è unanime: per alcuni autori sarebbe sufficiente la sola maggioranza degli intervenuti indipendentemente dalle quote millesimali da essi rappresentate. In ogni caso, 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, 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.*

Fonte: CONFEDILIZIA (elaborazione)