

La tabella seguente è tratta dal volume "Prontuario operativo del nuovo condominio" di G. Marando, edito da Maggioli Editore.

Tabella – Le maggioranze dell’assemblea condominiale

2^a CONVOCAZIONE		
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Quorum</i> costitutivo (art. 1136/3 c.c.): 1/3 cond. + 1/3 valore edificio • <i>Quorum</i> deliberativo ordinario (Regola generale): maggior. interv. + almeno 1/3 val. edificio (1136/3) ⁽¹⁾ • interv. = intervenuiti all’Assemblea; cond. = partecipanti al condominio; val. edif. = millesimi di proprietà 		
	CONDÒMINI	VALORE EDIFICIO
<i>(in parentesi il quorum deliberativo in 1^a convocazione se diverso) ⁽²⁾</i>		
I – NOMINE		
1. Presidente dell’Assemblea	maggior. interv.	
2. Nomina, conferma, revoca dell’amministratore (art. 1136/4) ⁽³⁾	maggior. interv.	almeno 1/2
3. Compenso amministratore ⁽⁴⁾		
4. Nomina revisore per verificare la contabilità del condominio (art. 1130- <i>bis</i>)		
5. Consiglieri di condominio (nomina, compiti) ⁽⁵⁾		
6. Nomina commissioni in caso di problemi vari (es. commissione lavori)	maggior. interv.	almeno 1/3 <i>(almeno 1/2)</i>
7. Supercondominio con oltre 60 partecipanti: elezione rappresentante di ogni condominio per gestione parti comuni e nomina amministratore (art. 67 d. a.)	maggior. interv.	almeno 2/3
II – BILANCIO		
1. Approvazione preventivo di spesa (1135)	maggior. interv.	almeno 1/3 <i>(almeno 1/2)</i>
2. Approvazione del rendiconto (bilancio consuntivo) (1135)		
3. Impiego residui attivi (1135)		
4. Costituzione di un fondo speciale per: a) manutenzione straordinaria; b) innovazioni (1135 n. 4) ⁽⁶⁾	<i>La maggioranza richiesta per il tipo di lavori straordinari da eseguire</i>	
5. Interessi moratori sulle quote condominiali ⁽⁷⁾	tutti cond.	100%

(segue)

	CONDÒMINI	VALORE EDIFICIO
III – ATTI DI ORDINARIA AMMINISTRAZIONE		
Esemplificazioni:		
1. Decisioni su contratti d'appalto (pulizie, ecc.)	maggior. interv.	almeno 1/3 (almeno 1/2)
2. Sostituzione cassette postali		
3. Disciplina uso dei posti auto a turno		
4. Condono edilizio parti comuni		
5. Locazioni ordinarie senza modifica della destinazione		
6. Sostituzione sistemi di accesso meccanizzati		
IV – ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE		
Se non espressamente previsti dovrebbe applicarsi per analogia la regola del 1136, comma 4	maggior. interv.	almeno 1/2
V – ATTI NEGOZIALI E CONTROVERSIE		
1. Costituzione o trasferimento di diritti reali (1108)	tutti cond.	100%
2. Locazione (anche pubblicitaria, es. facciata o tetto) ultranovennale di parti comuni (1108)		
3. Acquisto di immobile da destinarsi a parte comune dell'edificio (1108)		
4. Vendita o cessione di beni comuni (1108)		
5. Transazioni relative ai diritti su parti comuni (arg. ex 1108/3)		
6. Mediazione: proposta riguardante diritti su parti comuni (arg. ex 1108/3)		
7. Ipoteca a garanzia del mutuo contratto per la cosa comune (1108/4)	maggior. cond.	almeno 2/3
8. Liti attive e passive su materie esorbitanti dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136/4)	maggior. interv.	almeno 1/2
9. Transazioni non relative a parti comuni (se non prevista specifica maggioranza per l'oggetto dell'accordo) ⁽⁹⁾		
10. Mediazione: partecipazione dell'amministratore al procedimento (art. 71- <i>quater</i>)		
11. Mediazione: approvazione della proposta ex art. 71- <i>quater</i> (esclusa quella relativa a beni del 1108/3; v. sopra 6)		
12. Sanzioni per infrazioni al regolamento (70 d.a.) ⁽⁹⁾		
VI – ENERGIA RINNOVABILE		
1. Interventi per fonti rinnovabili di energia (art. 26/2 l. 10/1991) quando c'è il "documento energetico" ⁽¹⁰⁾	maggior. interv.	almeno 1/3
2. Impianti di cogenerazione e fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili (1120/2) quando manca il "documento energetico" della l. 10/1991 cit.	maggior. interv.	almeno 1/2

(segue)

	CONDÒMINI	VALORE EDIFICIO
3. Impianti per singole unità immobiliari con modifiche a parti comuni (1122-bis): modalità esecutive alternative o cautele per stabilità, sicurezza e decoro architettonico, garanzia per danni eventuali, ripartizione uso lastrico solare ed altre superfici comuni	maggior. interv.	almeno 2/3
VII – INNOVAZIONI		
1. Innovazioni ORDINARIE : uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni – REGOLA GENERALE (art. 1120/1) – <i>Esempi:</i> • Trasformazione tetto in terrazza • Trasformaz. di un cortile sterrato in giardino	maggior. interv.	almeno 2/3
2. Gravose o voluttuarie consentite (cioè se possibile utilizzazione separata o diversamente se gli interessati ne sopportano l'intera spesa: art. 1121)	La maggioranza richiesta per l'opera prevista dalla norma regolatrice	
3. Innovazioni "speciali" o "agevolate" ex 1120/2: <i>sicurezza e salubrità</i> edifici ed impianti; <i>barriere architettoniche</i> (v. VIII); contenimento del <i>consumo energetico</i> ; <i>parcheggi</i> ; <i>energia rinnovabile</i> ; impianti <i>centralizzati Radio-Tv</i>	maggior. interv.	almeno 1/2
4. Altre specifiche figure di innovazioni sono riportate nelle voci VI, VIII, IX, X, XIII		
VIII – INTERVENTI EDILI E TECNICI		
1. Lavori condominiali di manutenz. ordinaria (art. 3 T.U.E. n. 380/2001) ⁽¹¹⁾	maggior. interv.	almeno 1/3 (almeno 1/2)
2. Installazione contatori dell'acqua ⁽¹²⁾		
3. Riparazioni straordinarie di importo NON rilevante		
4. Riparazioni straordinarie di notevole entità (1136/4)	maggior. interv.	almeno 1/2
5. Parcheggi per le singole unità immobiliari senza pregiudizio a stabilità, sicurezza, decoro architettonico, uso e godimento di parti comuni ⁽¹³⁾		
6. Autorizzazione dell'amministratore per progetti, programmi e iniziative per recupero patrimonio edilizio e sicurezza ambientale ex art. 1135/3 (1136/4)		
7. Opere per sicurezza e salubrità edifici ed impianti (art. 1120/2)		
8. Infrastrutture per la ricarica elettrica dei veicoli ⁽¹⁴⁾		
9. Innovazioni anti barriere architettoniche (artt. 1120/2 e 2/1 l. n. 13/1989) <i>Es.:</i> • Ascensore		

(segue)

	CONDÒMINI	VALORE EDIFICIO
10. Percorsi attrezzati e dispositivi di segnalazione per i ciechi negli edifici privati (art. 1120/2 e art. 2/1 l. n. 13/1989)	maggior. interv.	almeno 1/2
11. Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (art. 30 l. 5/8/1978 n. 457, mod. da art. 15 l. 179/1992)	maggior. cond.	almeno 1/2
12. Sopraelevazione pregiudizievole ex 1127 (per condizioni statiche, aspetto architettonico o con notevole diminuzione di aria o luce ai piani sottostanti)	tutti cond.	100%
IX – MEZZI DI COMUNICAZIONE E SORVEGLIANZA		
1. Installazione e modifiche impianti centralizzati TV, paraboliche satellitari, impianti via cavo e per flussi informativi in genere ⁽¹⁵⁾ 2. Impianti di videosorveglianza su parti comuni (1122-ter) 3. Innovazioni condom. per cavi in fibra ottica (art. 1/7 l. 18/6/2009 n. 69) 4. Attivazione di un sito internet condominiale (art. 71-ter disp. att.)	maggior. interv.	almeno 1/2
5. Impianti non centralizzati Radio-Tv e modifiche a parti comuni (1122-bis): prescrizioni dell'assemblea di modalità esecutive alternative o cautele per stabilità, sicurezza e decoro architettonico, garanzia per danni eventuali	maggior. interv.	almeno 2/3
6. Adeguamento impianti non centralizzati preesistenti alla riforma per minor pregiudizio a parti comuni e unità immobiliari (art. 155-bis d. att.)	maggior. interv.	almeno 1/3 (almeno 1/2)
7. Antenne per telefonia cellulare ⁽¹⁶⁾	4/5 cond.	4/5
X – PARTI COMUNI – v. anche V, VI, IX,		
1. Modifiche a destinazioni d'uso per esigenze di interesse condominiale (art. 1117-ter/1) (se non vietate) – Es.: Telefonia cellulare (v. sopra IX) ⁽¹⁷⁾	4/5 cond.	4/5
2. Divisibilità senza pregiudizi all'uso della cosa (art. 1119)	tutti cond.	100%
3. Ricostruzione parti comuni se perimento edificio per 3/4 od oltre (1128/1)	tutti cond.	100%
4. Ricostruzione di parti comuni in caso di perimento dell'edificio inferiore ai 3/4 (artt. 1128 e 1136/4)	maggior. interv.	almeno 1/2
5. Cessazione attività dannose per destinazioni d'uso di parti comuni (1117-quater)	maggior. interv.	almeno 1/2
6. Modifiche che incidono sui diritti soggettivi	tutti cond.	100%

(segue)

	CONDÒMINI	VALORE EDIFICIO
XI – PORTIERATO		
1. Istituzione, modifica, soppressione (<i>con modifiche al regolamento</i>) ⁽¹⁸⁾	maggior. interv.	almeno 1/2
2. Istituzione, modifica, soppressione (<i>senza modifiche al regolamento</i>)	maggior. interv.	almeno 2/3
3. Utilizzazione diversa dei locali dell'ex portineria ⁽¹⁹⁾	maggior. interv.	almeno 1/2
XII – REGOLAMENTO CONDOMINIALE		
1. Regolamento assembleare : approvazione e modifiche (art. 1138/3)	maggior. interv.	almeno 1/2
2. Regolamento contrattuale : clausole solo regolamentari (art. 1138/3) ⁽²⁰⁾		
3. Regolamento contrattuale : modifiche ai diritti soggettivi sulle cose comuni od al potere dispositivo dei condomini sulle proprietà esclusive	tutti cond.	100%
XIII – RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO		
1. Interventi su edifici ed impianti per contenimento consumo energetico (art. 26/2 L. 10/1991 modif.) quando c'è il "documento energetico" ⁽²¹⁾	maggior. interv.	almeno 1/3
2. Opere per contenimento consumo energetico degli edifici se manca il "documento energetico" (1120/2 n. 2)	maggior. interv.	almeno 1/2
3. Sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e ripartizione spese riscaldamento (art. 26/5 l. 10/1991 modif.)	maggior. interv.	almeno 1/2
4. Soppressione impianto centralizzato ⁽²²⁾	tutti cond.	100%
5. Distacco da impianto centralizzato con notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per condomini (<i>arg. ex</i> 1118/4)		
XIV – SCIoglimento DEL CONDOMINIO		
1. Divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 att. c.c.)	maggior. interv.	almeno 1/2
2. Necessità di modifiche allo stato delle cose ed opere per attuare la divisione (art. 62 att. c.c.)	maggior. interv.	almeno 2/3
XV – TABELLE MILLESIMALI E RIPARTIZIONE SPESE		
1. Approvazione (1138/1 e 68 d.a.) ⁽²³⁾	maggior. interv.	almeno 1/2
2. Rettifica o modifica valori proporzionali immobiliari : a) se conseguenza di errore; b) se alterato di oltre 1/5 il valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare (per mutate condizioni dell'edificio) (art. 69/1 n. 2 d.a.)		

(segue)

	CONDÒMINI	VALORE EDIFICIO
3. Rettifica o modifica dei valori proporzionali immobiliari fuori dei suddetti casi (artt. 69/1 e 3 d. a.)	tutti cond.	100%
4. Rettifica o revisione delle tabelle ripartizione spese redatte secondo criteri legali o convenzionali (1123/1)	<i>si applicano i criteri di cui sopra</i>	
XVI – ALTRE DELIBERE		
Atti senza espressa previsione di maggioranze ed atti di ordinaria amministrazione: vale la REGOLA GENERALE (maggioranza ordinaria) ⁽²⁴⁾	maggior. interv.	almeno 1/3 (almeno 1/2)

Note

- 1 La Cassazione interpreta il comma 3 dell'art. 1136 nel senso coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore (Cass. 5/4/2004 n. 6625)
- 2 In 1^a CONVOCAZIONE la *regola generale* è la seguente:
– **quorum costitutivo** (art. 1136/1 c.c.) : *maggior. condom. + 2/3 valore edificio*
– **quorum deliberativo** (salve le prescritte maggior. speciali): *maggior. interv. + 1/2 val. edif.*
- 3 La **conferma** è prevista dall'art. 1135 senza indicazione di specifica maggioranza; ma la Suprema Corte ha equiparato la "conferma" alla "nomina" perché si tratta di delibere con contenuto ed effetti giuridici eguali (v. testo alla voce **AMMINISTRATORE 1°, sez. V**). Comunque, dopo la scadenza del biennio l'amministratore deve essere rinominato con la prescritta maggioranza, si tratti di una conferma del precedente o della nomina di uno diverso.
Per la **revoca** sono fatte salve le diverse "modalità previste dal regolamento", ma è ragionevole ritenere che le diverse "modalità" non tocchino il *quorum* poiché il regolamento (art. 1138) non può "in nessun caso" derogare a taluni articoli fra cui il 1136 (che riguarda appunto le maggioranze).
- 4 Un'altra tesi, risalente alla passata disciplina, ritiene che il *quorum* in 2^a convocazione sia quello della regola generale (1/3 millesimi) Con l'attuale riforma l'indirizzo non sembra più sostenibile, perché la nullità della delibera di nomina dell'amministratore che non indica il suo compenso (art. 1129/14) porta ad una indissolubilità tra nomina e compenso che seguono la medesima regola per l'approvazione.
- 5 Per analogia con la nomina dell'amministratore (1136/4); regola prevista di solito dai regolamenti. Ma taluni ritengono sufficiente 1/3 dei millesimi.
- 6 La suddetta maggioranza presuppone che il fondo speciale sia votato nella stessa delibera che approva i lavori straordinari. Diverso si presenterebbe il caso di costituzione del "fondo" con autonoma e distinta delibera, sempre che sia regolare.
- 7 V. Cass. 30/4/2013 n. 10196.
- 8 Per questa problematica, che coinvolge anche la proposta di mediazione in quanto assimilabile alla transazione, v. nel testo le voci → **MEDIAZIONE CIVILE** e → **TRANSAZIONE**.
- 9 Secondo la giurisprudenza la sanzione è applicabile solo se prevista da una norma del regolamento; in caso diverso la delibera è illegittima *in parte qua* (a meno che non vi sia un'approvazione all'unanimità).
- 10 Si tratta di un attestato di prestazione energetica (APE) o di una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato richiesti dalla norma stessa. L'art. 1/3 della legge 10/1991 considera fonti rinnovabili di energia il *sole*, il *vento*, l'*energia idraulica*, le *risorse geotermiche*, le *maree*, il *moto ondoso* e la *trasformazione dei rifiuti organici* o di *prodotti vegetali*.

- 11 Gli interventi di **manutenzione ordinaria** rientrano nei poteri dell'amministratore ex 1130 n. 3 e quindi le relative spese non richiedono l'approvazione preventiva dell'assemblea ma soltanto quella in sede di consuntivo (Cass. 2/5/2013 n. 10235). Tuttavia i lavori di una certa consistenza di solito vengono sottoposti alla valutazione dell'Assemblea.
- 12 Secondo la Suprema Corte non si tratta di innovazioni ma di una modifica del servizio diretta ad un miglior godimento di esso, che l'assemblea può deliberare a maggioranza. Rimane da stabilire se si tratti sempre di maggioranza ordinaria (dato che l'installazione è per legge obbligatoria) od invece sia necessaria la maggioranza qualificata del 1138 se viene ad essere modificata una norma del regolamento (v. nel testo **CONTATORI DELL'ACQUA**).
- 13 È fatta salva la partecipazione successiva dei condomini prima dissenzienti (art. 9 legge n. 122/1989, che richiama il 1121/3).
- 14 V. art. 17-*quinquies*/2 d.l. 83/2012 conv. in l. 134/2012.
- 15 Art. 1120/2. Dalla disposizione si ricava, *a contrariis*, che è sufficiente la maggioranza ordinaria se non viene alterata la destinazione della cosa comune né impedito il pari uso agli altri condomini (v. nel testo la voce **TELECOMUNICAZIONI, sez. II**).
- 16 Si rientra nel regime del 1117-*ter* introdotto dalla riforma del 2012, sempreché l'innovazione comporti un cambiamento di destinazione del bene; in caso diverso si applicano le regole del 1120. In proposito v. nel testo le voci **TELECOMUNICAZIONI, sez. IV** e **PARTI COMUNI, sez. III**.
- 17 Non vi rientra il nuovo diverso uso dei locali "ex portineria" ed "ex caldaia" dopo l'abolizione dei relativi impianti. V. nota che segue.
- 18 Il problema delle maggioranze necessarie per le delibere in tema di portierato è molto dibattuto anche in giurisprudenza. Si rinvia alla voce **PORTIERATO** del testo.
- 19 Secondo la giurisprudenza si tratta di una modifica regolamentare della modalità d'uso del bene che ha perso la sua destinazione originaria, per cui basta la maggioranza del 1138/3 (v. nel testo **PARTI COMUNI, sez. III**). Le stesse conclusioni valgono per l'ex "locale caldaia" dopo la soppressione del riscaldamento centralizzato.
- 20 L'orientamento della Suprema Corte attribuisce *natura contrattuale* soltanto alle "clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri". Hanno invece *natura regolamentare* quelle che si limitino a "disciplinare l'uso dei beni comuni" (v. nel testo **REGOLAMENTO**).
- 21 Si tratta di un attestato di prestazione energetica (APE) o di una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, richiesti dalla norma stessa.
- 22 È la tesi preferibile dopo le manipolazioni che hanno snaturato la concezione originaria dell'art. 26/2 l. 10/1991 – v. la voce **RISCALDAMENTO** nel testo.
- 23 La stessa maggioranza prevista per il regolamento di condominio, al quale le tabelle sono allegate in base all'art. 68 disp. att.
- 24 Per comodità sono riportati in Tabella vari casi, estrapolati dalla normativa o presi dalla esperienza di lavoro delle assemblee. Naturalmente può aversi talora una differente interpretazione giurisprudenziale o dottrinale (ad es. v. a proposito della conferma dell'amministratore, o del portierato). Le lacune legislative rendono qualche tesi controversa e quindi opinabile.