

Assemblee condominiali. Tabella completa ed aggiornata delle maggioranze per deliberare

In questo articolo si riporta, anche alla luce della riforma della legislazione in materia condominiale attuata con la L. 220/2012 e con le successive modifiche introdotte dal D.L. 145/2013 (conv. L. 9/2014), e delle conseguenti prime interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali, una tabella esaustiva ed aggiornata di tutte le maggioranze necessarie per la valida espressione della volontà assembleare, in prima o in seconda convocazione.

La versione estesa dell'articolo disponibile sul sito contiene anche tutta la normativa di riferimento.

A cura di Dino de Paolis

Fast Find®: per trovare tutta la normativa e le altre risorse utili sull'argomento >>>

1 Collegati al sito www.legislazionetecnica.it

2 Digita nel campo di ricerca in alto a destra il codice **AR917**

In questo articolo si riporta, anche alla luce della riforma della legislazione in materia condominiale attuata con la L. 220/2012 e con le successive modifiche introdotte dal D.L. 145/2013 (conv. L. 9/2014) e delle conseguenti prime interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali una tabella esaustiva ed aggiornata di tutte le maggioranze necessarie per la valida espressione della volontà assembleare, in prima o in seconda convocazione.

In calce all'articolo i riferimenti normativi riportati in ciascuna riga della tabella per il rapido riscontro.

Avvertenze

Nell'articolo si fa riferimento alla seguente nomenclatura:

- *criterio per teste*: si basa sul conteggio dei condomini o degli intervenuti, senza riguardo alle rispettive quote millesimali;
- *criterio per valore*: si basa sul conteggio delle quote millesimali dei condomini intervenuti.

I due criteri devono essere entrambi verificati, secondo quanto riportato in tabella, affinché la delibera si possa considerare validamente assunta.

Occorre premettere che molte fattispecie possono facilmente prestarsi a differenti interpretazioni sia in dottrina che in giurisprudenza, dunque quanto segue va utilizzato come un orientamento, da confrontare poi con l'analisi del caso concreto e delle eventuali variabili che lo stesso presenta.

Quorum costitutivo

Le maggioranze riportate in tabella sono quelle necessarie per deliberare validamente; quanto invece al quorum *costitutivo*, quello cioè necessario affinché l'assemblea possa dirsi validamente costituita, l'art. 1136, commi 1 e 3, del Codice civile, prevede i seguenti:

- *prima convocazione*:
 - criterio per teste: maggioranza condomini;
 - criterio per valore: 667 millesimi;
- *seconda convocazione*:
 - criterio per teste: 1/3 condomini;
 - criterio per valore: 334 millesimi.

OGGETTO	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	Criterio per teste	Criterio per valore	Criterio per teste	Criterio per valore
AMMINISTRATORE - Nomina e revoca (art. 1136, comma 4, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
AMMINISTRATORE - Determinazione del compenso (art. 1135, comma 1, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	334 millesimi
AMMINISTRAZIONE ORDINARIA - Atti di ordinaria amministrazione (es. affidamento appalti per pulizie, sostituzione cassette postali, nomina consiglio di condominio, disciplina turnaria dei parcheggi, ripartizione spese in conformità alla legge, ecc.) e atti per i quali non sono espressamente previste maggioranze specifiche (art. 1136, commi 2 e 3, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	334 millesimi
AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA - Atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti (art. 1108, comma 2, Codice civile)	maggioranza intervenuti	667 millesimi	maggioranza intervenuti	667 millesimi
BARRIERE ARCHITETTONICHE - Eliminazione (art. 1120, comma 2, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
IMPIANTI/RICEZIONE - Impianti centralizzati di ricezione radiotelevisiva (anche satellitare) (art. 1120, comma 2, Codice civile - art. 2-bis, comma 13, D.L. 5/2001)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
IMPIANTI/RICEZIONE E FONTI RINNOVABILI - Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva o impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, se comportanti modifiche alle parti comuni - delibere che impongano particolari cautele o modalità alternative di esecuzione (anche satellitare) (art. 1122-bis, comma 3, Codice civile)	maggioranza intervenuti	667 millesimi	maggioranza intervenuti	667 millesimi
IMPIANTI/RISCALDAMENTO - Interventi per l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore (art. 26, comma 5, L. 10/1991)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
IMPIANTI/RISCALDAMENTO/DISTACCO - Distacco da impianto di riscaldamento centralizzato che comporti notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini (art. 1118, comma 4, Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
IMPIANTI/RISPARMIO ENERGETICO - Interventi su impianti finalizzati al risparmio energetico individuati tramite un attestato di prestazione energetica o una diagnosi redatta da un tecnico abilitato (art. 26, comma 2, L. 10/1991)	maggioranza intervenuti	334 millesimi	maggioranza intervenuti	334 millesimi
IMPIANTI/VIDEOSORVEGLIANZA - Impianto di videosorveglianza in area condominiale (art. 1122-ter, comma 4, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
IMPIANTI/RICARICA VEICOLI ELETTRICI - Opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici (art. 17-quinquies, comma 2, D.L. 83/2012)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
INNOVAZIONI - Innovazioni migliorative (uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni) (art. 1120, comma 1, Codice civile)	maggioranza intervenuti	667 millesimi	maggioranza intervenuti	667 millesimi
INNOVAZIONI - Opere per il miglioramento della sicurezza e salubrità di edifici ed impianti (art. 1120, comma 2, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
INNOVAZIONI - Opere che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili al godimento anche da parte di un solo condomino (art. 1120, comma 3, Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi

segue

Condominio

INNOVAZIONI/FIBRA OTTICA - Innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica (art. 1, comma 7, L. 69/2009)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
INNOVAZIONI/RISPARMIO ENERGETICO - Opere e interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici, non individuati tramite un attestato di prestazione energetica o una diagnosi redatta da un tecnico abilitato (art. 1120, comma 3, Codice civile) (1)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
INTERNET - Attivazione di sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare (art. 71-ter, Disp. att. del Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
LAVORI/MANUTENZIONE - Lavori di manutenzione ordinaria (art. 1136, commi 2 e 3, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	334 millesimi
LAVORI/MANUTENZIONE STRAORDINARIA/RICOSTRUZIONE - Ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136, comma 4, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
LAVORI/PROGRAMMI TERRITORIALI DI RISANAMENTO - Partecipazione a programmi territoriali promossi dalle istituzioni o da 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, comma 3, Codice civile) (2)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	334 millesimi
LAVORI/RECUPERO - Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (art. 30, comma 2, L. 457/1978)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
LAVORI/RICOSTRUZIONE - Ricostruzione dell'edificio in caso di suo perimento in misura inferiore ai 3/4 del valore (art. 1128, comma 2, Codice civile) (3)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
LAVORI/RICOSTRUZIONE - Ricostruzione dell'edificio in caso di suo perimento in misura totale o comunque superiore ai 3/4 del valore (art. 1128, comma 1, Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
LITI - Liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalla competenza dell'amministratore (art. 1136, comma 4, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
LOCAZIONI - Locazioni ultranovennali (art. 1108, comma 3, Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
MEDIAZIONE - Delibera che legittima l'amministratore a partecipare alla procedura di mediazione (art. 71-quater, comma 3, Disp. att. del Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi

segue

(1) La differenza tra questa categoria di interventi, e quella regolata invece dall'art. 26, comma 2, della L. 10/1991 (trattata in altra parte della tabella), che prevede maggioranze inferiori, sembra essere rappresentata esclusivamente dal fatto che gli stessi siano o meno individuati da un attestato di prestazione energetica o da una diagnosi energetica redatta da un tecnico abilitato. Permangono tuttavia dubbi sulle reali portate della differenza tra le due fattispecie, che potranno essere chiarite unicamente dalla Giurisprudenza. Per un approfondimento sul tema si rimanda al lavoro «Le modifiche alla legge di riforma del condominio dopo la conversione del D.L. 145/2013 Destinazione Italia», a cura di Stefano Baruzzi, pubblicato sul Bollettino di Legislazione Tecnica n. e disponibile online (Fast Find AR844).

(2) Riteniamo che la maggioranza in questione vada intesa unicamente riferita alla delibera che autorizza l'amministratore a partecipare ai programmi ed alle iniziative indicate dall'art. 1135, comma 3, del Codice civile, ma che poi le decisioni relative alla esecuzione o meno dei lavori vadano prese con le ordinarie maggioranze, secondo quanto prescritto in base alla tipologia di interventi da effettuare.

(3) Nulla è specificato dall'art. 1128, comma 2, del Codice civile, riguardo alle maggioranze necessarie in tali occorrenze; riteniamo quindi che si possano applicare quelle ordinariamente previste per i lavori di recupero dall'art. 30, comma 2, della L. 457/1978.

MEDIAZIONE - Approvazione della proposta conciliativa (art. 71-quater, comma 5, Disp. att. del Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
PARCHEGGI - Realizzazione di parcheggi sotterranei o al piano terreno, o comunque al servizio delle unità immobiliari (art. 1120, comma 2, Codice civile - art. 9, comma 3, L. 122/1989)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
PARTI COMUNI - Costituzione o trasferimento di diritti reali (art. 1108, comma 3, Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
PARTI COMUNI - Costituzione di ipoteca allo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune (art. 1108, comma 4, Codice civile)	maggioranza intervenuti	667 millesimi	maggioranza intervenuti	667 millesimi
PARTI COMUNI/DESTINAZIONI D'USO - Modifiche alle destinazioni d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale (art. 1117-ter, comma 1, Codice civile)	4/5 dei condomini	800 millesimi	4/5 dei condomini	800 millesimi
PARTI COMUNI/DESTINAZIONI D'USO - Modifiche alle destinazioni d'uso non necessarie a soddisfare esigenze di interesse condominiale (art. 1117-ter, comma 1, Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
PARTI COMUNI/DESTINAZIONI D'USO - Tutela delle destinazioni d'uso - Delibere rivolte a far cessare la violazione in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso (art. 1117-quater, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
PORTIERE - Istituzione, modificazione o eliminazione del servizio di portierato (se il servizio non è previsto dal Regolamento) (4)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
PORTIERE - Istituzione, modificazione o eliminazione del servizio di portierato (se il servizio è previsto dal Regolamento) (4)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	334 millesimi
PREVENTIVO E RENDICONTO - Approvazione (art. 1135, comma 1, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	334 millesimi
REGOLAMENTO - Approvazione e modifiche (art. 1138, comma 3, del Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
REGOLAMENTO - Variazioni ai diritti soggettivi su cose comuni o sul potere di disporre delle parti di proprietà esclusiva (art. 1138, comma 4, del Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
RENDICONTO/REVISIONE - Nomina di un revisore che verifichi la contabilità del condominio (art. 1130-bis, comma 1, Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
SCIoglimento - Con opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini (art. 62 Disp. att. del Codice civile)	maggioranza intervenuti	667 millesimi	maggioranza intervenuti	667 millesimi
SCIoglimento - Senza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini (art. 61 Disp. att. del Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi
SOPRAELEVAZIONE - Sopraelevazione che pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti (art. 1127, comma 2, Codice civile) (5)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
TABELLE MILLESIMALI - Revisione/modifica (art. 69 Disp. att. del Codice civile)	unanimità	1000 millesimi	unanimità	1000 millesimi
TABELLE MILLESIMALI - Revisione/modifica in conseguenza di errori o mutamenti nelle condizioni dell'edificio che alterino per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (art. 69 Disp. att. del Codice civile)	maggioranza intervenuti	500 millesimi	maggioranza intervenuti	500 millesimi

(4) In assenza di indicazioni esplicite nelle norme di legge, alcune interpretazioni tendono a considerare le modifiche al servizio di portierato come «*innovazioni*» rientranti nel regime di cui all'art. 1120, comma 1 del Codice civile, e soggette dunque alle maggioranze ivi previste (maggioranza intervenuti / 667 millesimi sia in prima che in seconda convocazione).

(5) I lavori di sopraelevazione non possono ovviamente mai essere eseguiti qualora le condizioni statiche dell'edificio non la consentano.