

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.

	QUORUM COSTITUTIVI		QUORUM DELIBERATIVI	
ARGOMENTO	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 (idem)
Antenne satellitari (D.L. n. 5/01)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	1/3 condòmini (idem)	334 (idem)
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 (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
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 (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Impianto di riscaldamento: trasformazione per contenimento energetico (L. n. 10/91)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (maggioranza quote millesimali condòmini)	maggioranza intervenuti(**) (idem)	maggioranza quote millesimali condòmini (idem)
Innovazioni: gravose o voluttuarie (***)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)

Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
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 (idem)	500 (idem)
Interventi volti al contenimento del consumo energetico (L. n. 10/91)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (maggioranza quote millesimali condòmini)	maggioranza intervenuti(**) (idem)	maggioranza quote millesimali condòmini (idem)
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 (idem)
Locazioni ultranovennali	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
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 (idem)
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/89)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Perimento inferiore a 3/4: ricostruzione edificio	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Perimento totale (superiore a 3/4): ricostruzione edificio	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem) (****)	667 (idem)
Regolamento: approvazione e modifiche	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)

Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condòmini sulle proprietà esclusive	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
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 (idem)	500 (idem)
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 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	Unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Spese: ripartizione	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Tabelle millesimali: formazione o modifica	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Vendita o cessione di beni	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)

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

(**) Questa è l'interpretazione prevalente, ma la dottrina non è unanime: per alcuni sarebbe necessaria la maggioranza dei condòmini, per altri sarebbe sufficiente la sola maggioranza delle quote dei partecipanti al condominio, per altri ancora - a seguito delle modifiche recate dal d.lgs. 311/06 all'art. 26 della l. 10/91 – addirittura la “semplice” maggioranza delle quote (334 millesimi).

(***) 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