

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 “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 (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>)
Finanziamento (art. 1108)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza condòmini (<i>idem</i>)	667 (<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 aggravi 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 ai criteri di legge (L. n. 10/91 e D.lgs. n. 102/14)	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 (334)
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 mediante 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 lastriko 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 mutuate 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-quater disp. att. c.c.) (****)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)
Mediazione: approvazione della proposta conciliativa (art.71-quater disp. att. c.c.) (****)	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-bis)	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)
“Superbonus” per efficientamento energetico e miglioramento sismico: interventi di cui all’art. 119, D.L. 34/20 (come convertito in L. n. 77/20), eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché adesione all’opzione per la cessione o per lo sconto in fattura	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	334 (<i>idem</i>)

“Superbonus” per efficientamento energetico e miglioramento sismico: deliberazioni aventi per oggetto l’imputazione a uno o più condòmini dell’intera spesa riferita agli interventi di cui all’art. 119, D.L. 34/20 (come convertito in L. n. 77/20), a condizione che i condòmini ai quali venga imputata tale spesa esprimano parere favorevole	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	334 (<i>idem</i>)
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 condominio (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 condominio (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 comune 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 principii 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".

(**) Ai sensi dell'art. 119-ter, decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020 (come convertito nella legge n. 77 del 17 luglio 2020), per le deliberazioni condominiali relative alla realizzazione, in edifici già esistenti, di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, le cui spese vengano sostenute entro il 31 dicembre 2025, "è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio".

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

(****) Per i procedimenti instaurati fino al 30 giugno 2023. Successivamente a tale data, il combinato disposto degli artt. 71-quater disp. att. c.c. e 5-ter decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010, così espressamente dispone: "L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.

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

La tabella tiene conto solo delle disposizioni che interessano l'intero territorio nazionale. Rappresenta, altresì, il frutto di riflessioni – anche supportate da sentenze – dell'Ufficio legale della Confedilizia sulla legge di riforma del condominio, riflessioni rispetto alle quali potrebbero avversi differenti interpretazioni dottrinali ed anche giurisprudenziali.

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale (elaborazione)