



Amministrazione Condomini

LE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI NEI CONDOMINI

[Specchietto maggioranze](#)



Le **maggioranze della assemblea di condominio** variano a seconda degli argomenti oggetto della delibera, ovvero dalla circostanza di trovarsi in prima piuttosto che in seconda convocazione.

Tipica caratteristica della votazione in condominio è la necessità di verificare la cosiddetta "doppia maggioranza", ovvero quella maggioranza costituita "per teste" presenti, oltre che la maggioranza "per millesimi", ovvero calcolata sul valore dell'edificio.

Per quanto riguarda le possibili tipologie di maggioranza previste dal codice, esse sono:

1. la maggioranza semplice;
2. la maggioranza qualificata;
3. l'unanimità.

Per maggioranza semplice si intende la maggioranza di un terzo dei condomini e 334/1000 millesimi.

Per maggioranza qualificata si intende la maggioranza degli intervenuti (ovvero il 50% più uno) ed il 50% dei millesimi, pari a 500/1000.

L'unanimità è, naturalmente, quel consenso di tutti i condomini, che comporta conseguentemente la totalità delle teste e dei millesimi.

Affinché una delibera sia approvata è necessario il voto favorevole delle summenzionate maggioranze.

Ciò a dire che in caso di mancato raggiungimento del numero sufficiente di voti, la delibera si considera respinta.

Bisogna poi tenere a mente che tutte le maggioranze in materia condominiale sono inderogabili: il regolamento di un condominio che eventualmente le modifichi (aggravandole o diminuendole) sarà illegittimo, e dovranno essere ripristinate quelle maggioranze previste dal codice civile.

La casistica delle maggioranze da adottare nelle singole delibere è per un verso materia trattata dal codice civile (articolo 1136 codice civile) e dall'altra oggetto di attenzione giurisprudenziale. In linea di principio si può dire che la maggioranza semplice è adottabile per le delibere (in seconda votazione) aventi ad oggetto l'ordinaria amministrazione e la straordinaria amministrazione laddove quest'ultima non sia di particolare importanza.

La maggioranza qualificata è invece necessaria per quegli interventi di maggiore ampiezza, oltre che per la nomina (e la revoca) dell'amministratore e per la decisione di procedere ad una lite giudiziaria.

L'unanimità è richiesta in caso di modifica del regolamento convenzionale ed in generale per quelle decisioni che possono riguardare il diretto godimento del bene comune (ad esempio l'assegnazione esclusiva di singoli posti auto, la modifica delle tabelle condominiali, ovvero la modifica dei criteri di ripartizione delle spese del condominio).

Questioni limitate ad alcuni condomini

Qualora la delibera riguardi solo una parte dei condomini (ad esempio quando vi sia una delibera sul singolo impianto di ascensore inerente una singola rampa di scale, impianto utilizzato da una parte limitata dei condomini) solamente essi sono legittimati ad intervenire e, conseguentemente, il voto dovrà essere calcolato, con le maggioranze relative, tenendo conto del ristretto numero degli aventi diritto al voto.



Specchietto delle maggioranze nelle assemblee condominiali

Quorum di valida costituzione dell'assemblea di condominio

	Prima convocazione		Seconda convocazione	
	numero condòmini	valore millesimi	numero condòmini	valore millesimi
	Presenze necessarie per la valida costituzione dell'assemblea condominiale	maggioranza dei partecipanti al condominio	2/3 del valore del condominio	1/3 dei partecipanti al condominio
Quorum deliberativo dell'assemblea di condominio				
Tipo di delibera	Prima convocazione		Seconda convocazione	
	numero condòmini	valore millesimi	numero condòmini	valore millesimi
<i>Tutte le delibere</i> tranne quelle indicate alle righe successive	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio
Nomina dell'amministratore	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Revoca dell'amministratore	maggioranza degli intervenuti (o la diversa maggioranza prevista nel regolamento di condominio)	metà del valore del condominio (o la diversa maggioranza prevista nel regolamento di condominio)	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Liti attive e passive	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Riparazioni straordinarie di notevole entità	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Cessazione delle attività dei condòmini che incidono sulle destinazioni d'uso delle parti comuni	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Innovazioni che hanno ad oggetto: - miglioramenti della sicurezza - eliminazioni di barriere architettoniche - contenimento del consumo energetico - realizzazione di parcheggi - produzione di energia mediante fonti rinnovabili - installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva (ad es. parabole satellitari)	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Installazione di impianti di videosorveglianza	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Innovazioni migliorative o che rendono più comodo l'uso delle parti comuni	maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Fissazione di modalità e cautele agli interventi necessari alla modifica di parti comuni per salvaguardare la stabilità, la sicurezza ed il decoro dell'edificio	maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Ripartizione dell'uso del lastrico solare e della altre superfici comuni per l'installazione di impianti destinati alla produzione di energia rinnovabile	maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)

Modifica della destinazione d'uso delle parti comuni	4/5 dei partecipanti al condominio	4/5 del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Divisione delle parti comuni che non ne renda più comodo l'uso	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio
Approvazione regolamento condominiale	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Nomina di un revisore per verificare la contabilità del condominio	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Modifica tabelle millesimali in caso di: - errore di calcolo - alterazione per più di 1/5 del valore proporzionale della proprietà anche di un solo condòmino in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superfici o variazione delle unità immobiliari	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Modifica tabelle millesimali in tutti i casi diversi da quelli della riga precedente	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio	consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio
Creazione sito internet del condominio	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Proposta di mediazione nelle controversie ed attribuzione della legittimazione all'amministratore	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Adeguamento di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva già esistenti alla data di entrata in vigore della riforma condominiale	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio
Interventi volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione di fonti di energia alternativa, individuati mediante certificazione energetica da parte di un tecnico abilitato	maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, finalizzati al riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivo di ciascun condòmino	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Scioglimento del condominio al fine della costituzione di condomini separati da parte dei comproprietari	maggioranza degli intervenuti	metà del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)
Scioglimento del condominio al fine della costituzione di condomini separati da parte dei comproprietari, nel caso siano necessarie modifiche allo stato delle cose o diversa sistemazione dei locali	maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	(come in prima convocazione)	(come in prima convocazione)