

Tabella delle nuove maggioranze assembleari

Argomento	Quorum Costitutivi (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	Quorum Deliberativi (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)
Assemblea in videoconferenza	-	-	Maggioranza dei condòmini (idem)	500 (idem)
Assemblea Superbonus (art. 119 co 9 bis D.L. 34/2020, introdotto dall'art. 63 D.L. 104/2020, convertito dalla legge 126 del 13/10/2020, in vigore dal 15/08/2020)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	334 (idem)
Amministratore: compenso (art. 1135)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Amministratore: nomina, conferma e revoca (art. 1136) (*)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Amministratore: diniego di rinnovazione (tacita) dell'incarico (art. 1129)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Antenne satellitari (D.L. n. 5/01, come convertito in L. n. 66/01)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Costituzione o trasferimento dei diritti reali (art. 1108)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500(334)
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	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)

sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (art. 1153)				
Destinazioni d'uso delle parti comuni: modifiche per soddisfare esigenze di interesse condominiale (art. 1117-ter)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	4/5 condòmini (idem)	800 (idem)
Destinazioni d'uso: deliberazioni in merito alla tutela (art. 1117-quater)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
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-bis)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	667 (idem)
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-bis disp.att. c.c.)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (334)
Impianto di riscaldamento: distacco da cui derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini (art. 1118, a contrario)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
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 dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	334 (idem)
Impianto di	Maggioranza dei	667(334)	Maggioranza	500

riscaldamento: adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e conseguente riparto degli oneri in base al consumo effettivamente registrato (L. n. 10/91) (***)	condòmini (1/3 condòmini)		interventuti (idem)	(idem)
Infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli: opere edilizie di installazione (D. L. 83/12, come convertito in L. n. 134/12)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Innovazioni: gravose o voluttuarie (art. 1121)(****)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	667 (idem)
Innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica (L. n. 69/09)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120, a contrario)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	667 (idem)
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 lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3-installazione di	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)

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)				
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 dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. n. 457/78, come modificata dalla L. n. 17/92)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza condòmini (idem)	500 (idem)
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 dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	334 (idem)
Ipoteca: costituzione per garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune (art. 1108)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore (art. 1136)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Locazioni ultranovennali (art. 1108)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Manutenzione ordinaria	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (334)
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità (art. 1136)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Mediazione: delibera che legittima l'amministratore a partecipare al procedimento (art. 71-quater)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Mediazione:	Maggioranza dei	667(334)	Maggioranza	500

approvazione della proposta conciliativa (art. 71-quater)	condòmini (1/3 condòmini)		interventuti (idem)	(idem)
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/98)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)(*****)	667 (idem)
Regolamento: approvazione e modifiche (art. 1138)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o nel potere dei condòmini di disporre delle proprietà esclusive	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Rendiconto annuale: approvazione (art. 1135)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (334)
Residui attivi: impiego (art. 1135)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (334)
Revisore condominiale: nomina (art. 1130-bis)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento totale (superiore a 3/4 del valore dello stesso) (art. 1128)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a 3/4 del valore dello stesso (art. 1128 e art. 1136)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 disp. att. c.c.)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (art. 62 disp. att. c.c.)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	667 (idem)
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto (art. 1127, a contrario)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Spese: ripartizione (art. 1135)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	500 (idem)
Supercondominio: designazione per ciascun condominio di un proprio rappresentante all'assemblea per la	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza interventuti (idem)	667 (idem)

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.)				
Tabella dei valori millesimali ai fini della determinazione delle quote di comproprietà: formazione, rettifica o modifica	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese: formazione (art. 69 disp. att. c.c.)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
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 condòmino (art. 69 disp. att. c.c.)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
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 condòmino (art. 69 disp. att. c.c.)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Vendita o cessione di beni (art. 1108)	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Consenso della totalità dei condòmini (idem)	1000 (idem)
Videosorveglianza: installazione di un impianto su parti condominiali	Maggioranza dei condòmini (1/3 condòmini)	667(334)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)

(*) 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".

(**) In argomento si veda l'art. 4, comma 9, D.P.R. n. 59 del 1 aprile 2009, secondo cui "in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25" dello stesso art. 4, che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico di cui alla l. 10/91¹ (***). In tema si veda l'art. 4, comma 10, D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, secondo cui "in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione di cui al comma 25" dello stesso art. 4, che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico di cui alla l. 10/91.

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

(****) 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, c. 2, c.c., per la soppressione del servizio di portierato previsto dal regolamento, v. Cass. civ., 29 marzo 1995, n. 3708.