

**GUIDA AL CONDOMINIO**

**LEGGE 11 DICEMBRE 2012 N. 220**  
**Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici**

**A CURA DEL CENTRO STUDI THNET**

**TABELLA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI**

**HANNO COLLABORATO**

**Avv. Daniele CIRIO**  
**Avv. Fabrizio VOLTAN**  
**Avv. Barbara RUZZA**  
**Avv. Federico TORCHIO**  
**Dott.ssa Sara RINAUDO**  
**Rag. Salvatore PIRROTTA**  
**Rag. Antonella MOSCIATTI**  
**Geom. Salvatore ROTOLO**  
**Fabio BERARDINO**

**THnet.it**  
Energy for your business

**TABELLA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI**  
**A CURA DEL CENTRO STUDI THNET**

QUORUM COSTITUTIVI ASSEMBLEA DI CONDOMINIO			
PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
Numero Condòmini	Valore Millesimi	Numero Condòmini	Valore Millesimi
Maggioranza dei partecipanti al condominio	2/3 del valore del Condominio	1/3 dei partecipanti al Condominio	1/3 del valore del Condominio

QUORUM DELIBERATIVI ASSEMBLEA DI CONDOMINIO				
ARGOMENTO TIPO DELIBERA	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	Numero condòmini	Valore millesimale	Numero condòmini	Valore millesimale
<b>Interventi volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione di fonti di energia alternativa, individuati mediante certificazione energetica o diagnosi energetica da parte di un tecnico abilitato (art. 26 co. 2, L. 10/91)</b>	Maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio
<b>Amministratore: compenso (art. 1135 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio
<b>Rendiconto annuale: approvazione (art. 1135 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio
<b>Manutenzione ordinaria (art. 1135 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio
<b>Adeguamento di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva già esistenti (art. 155 bis, Disp. Transit. C.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio
<b>Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla Legge</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	1/3 del valore del condominio

<b>QUORUM DELIBERATIVI ASSEMBLEA DI CONDOMINIO</b>				
<b>ARGOMENTO TIPO DELIBERA</b>	<b>PRIMA CONVOCAZIONE</b>		<b>SECONDA CONVOCAZIONE</b>	
	<b>Numero condòmini</b>	<b>Valore millesimale</b>	<b>Numero condòmini</b>	<b>Valore millesimale</b>
<b>Riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136 co. 4 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio
<b>Amministratore: nomina – revoca (art. 1136 co. 4 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio
<b>Innovazioni che hanno oggetto:</b> -miglioramento della sicurezza e salubrità edifici ed impianti -eliminazione barriere architettoniche -contenimento del consumo energetico -realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio -produzione di fonti di energia mediante fonti rinnovabili -installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso di qualunque flusso informatico  <b>ANTENNE SATELLITARI</b>  <b>ASCENSORE: superamento barriere architettoniche (art. 1120 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio
<b>Installazione di impianti di videosorveglianza (Art. 1122 ter c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio
<b>Liti attive e passive su materie esorbitanti dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136 co. 4)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio
<b>Regolamento condominiale (non contrattuale): approvazione e modifica</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio
<b>Mediazione nelle controversie ed attribuzione della legittimazione all'amministratore (Art. 71 quater Disp. Att. c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	Metà del valore del condominio

<b>QUORUM DELIBERATIVI ASSEMBLEA DI CONDOMINIO</b>				
<b>ARGOMENTO TIPO DELIBERA</b>	<b>PRIMA CONVOCAZIONE</b>		<b>SECONDA CONVOCAZIONE</b>	
	<b>Numero condòmini</b>	<b>Valore millesimale</b>	<b>Numero condòmini</b>	<b>Valore millesimale</b>
<b>Tablelle millesimali: Modifica in caso di</b> <b>-errore di calcolo</b> <b>-alterazione per più di 1/5 del valore</b> <b>proporzionale della proprietà anche di un</b> <b>solo condòmino</b> <b>(art. 69 Disp. Att. c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>Nomina revisore contabile</b> <b>(art. 1130 bis c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:</b> <b>Interventi relativi all'adozione di sistemi di</b> <b>termoregolazione e di contabilizzazione</b> <b>del calore, finalizzati al riparto degli oneri</b> <b>in base al consumo</b> <b>(art. 26 co. 5 L. 10/91 - Art. 1120 co. 2 c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>Creazione di sito internet del condominio</b> <b>(Art. 71 ter Disp. Att. c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>Tutela delle destinazioni d'uso delle parti</b> <b>comuni</b> <b>(art. 1117 quater c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>Scioglimento del Condominio al fine della</b> <b>divisione in parti con caratteristiche di</b> <b>edifici/condomini autonomi</b> <b>(art. 61 Disp. Att. c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>Ricostruzione edificio: in caso di perimento</b> <b>inferiore a 3/4 del valore dello stesso</b> <b>(art. 1128 e 1136 co. 4 c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>Parcheggi sotterranei o siti al piano</b> <b>terreno: realizzazione</b> <b>(art. 9 L. 122/89)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio
<b>Regolamento:</b> <b>deliberazioni in caso di infrazione</b> <b>(art. 70 Disp. Att. c.c.)</b>	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio	Maggioranza degli interventuti	Metà del valore del condominio

QUORUM DELIBERATIVI ASSEMBLEA DI CONDOMINIO				
ARGOMENTO TIPO DELIBERA	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	Numero condòmini	Valore millesimale	Numero condòmini	Valore millesimale
<b>Portierato: soppressione istituzione o modificazione del servizio</b>	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio
<b>Scioglimento del Condominio: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (art. 62 co. 2 Disp. Att. c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio
<b>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 co. 3 Disp. Att. c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio
<b>Innovazioni gravose o voluttuarie (non partecipano alla spesa i dissenzienti) (art. 1121 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio
<b>Innovazioni migliorative che rendono più comodo l'uso delle parti comuni (Art. 1120 – 1136 co. 5 c.c.)</b>	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio	Maggioranza degli intervenuti	2/3 del valore del condominio
<b>Modifica della destinazione d'uso delle parti comuni per esigenze di interesse condominiale (art. 1117 ter c.c.)</b>	4/5 dei condòmini	4/5 del valore del condominio	4/5 dei condòmini	4/5 del valore del condominio
<b>Innovazioni che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso/godimento anche di un solo condòmino</b>	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio
<b>Regolamento condominiale (contrattuale): Modifiche e variazione nei diritti soggettivi o nel potere disporre di proprietà esclusive</b>	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio

QUORUM DELIBERATIVI ASSEMBLEA DI CONDOMINIO				
ARGOMENTO TIPO DELIBERA	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	Numero condòmini	Valore millesimale	Numero condòmini	Valore millesimale
<b>Costituzione-trasferimento diritti reali</b>	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio
<b>Tabelle millesimali: Formazione-Modifica</b>	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio
<b>Ricostruzione edificio: in caso di perimento totale o superiore a 3/4 del valore dello stesso</b>	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio	Totalità dei condòmini	Totalità del valore del condominio

**HANNO COLLABORATO**

**Avv. Daniele CIRIO**  
**Avv. Fabrizio VOLTAN**  
**Avv. Barbara RUZZA**  
**Avv. Federico TORCHIO**  
**Dott.ssa Sara RINAUDO**  
**Rag. Salvatore PIRROTTA**  
**Rag. Antonella MOSCIATTI**  
**Geom. Salvatore ROTOLO**  
**Fabio BERARDINO**

