



**Legge Italiana**

**TABELLA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI**

**(C.c., art. 1136)**

*estratto...dal Codice Civile*

| <b>ARGOMENTO</b>   | <b>CONDOMINI</b><br><i>Tra parentesi è indicato il numero dei Condomini necessario in Seconda Convocazione</i> | <b>MILLESIMI</b><br><i>Tra parentesi è indicato il valore delle quote mm necessarie in Seconda Convocazione</i> |
|--|--|---|
| <i>Amministratore: compenso</i>  | <i>1/3 condòmini (idem)</i>  | <i>334 (idem)</i>   |
| <i>Amministratore: nomina, riconferma e revoca</i>                                     | <i>Maggioranza degli intervenuti (magg. Interv. e 1/3 condòmini)(**)</i>                                       | <i>500 (idem)</i>   |
| <i>Antenne satellitari (D.L. n° 5/01)</i>  | <i>1/3 condòmini (idem)</i>  | <i>334 (idem)</i>   |
| <i>Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n° 13/89)</i>             | <i>Maggioranza intervenuti (1/3 condomini)</i>   | <i>500 (334)</i>  |
| <i>Costituzione di diritti reali</i>   | <i>Unanimità (idem)</i>  | <i>1000 (idem)</i>  |
| <i>Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla Legge</i> | <i>Maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)</i>   | <i>500 (334)</i>  |



|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| <i>Impianto di riscaldamento: rinuncia al servizio</i>   | <i>Unanimità (idem)</i>  | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Impianto di riscaldamento: trasformazione per contenimento energetico (L. 10/91)</i>  | <i>Maggioranza degli intervenuti (*) (idem)</i>                    | <i>501 (idem)</i>  |
| <i>Innovazioni: gravose e voluttuarie</i>  | <i>Unanimità (idem)</i>  | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Innovazioni: pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza; alterazione del decoro architettonico; inservibilità all'uso o al godimento di parti comuni</i> | <i>Unanimità (idem)</i>  | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni</i>   | <i>Maggioranza condòmini (idem)</i>                                | <i>667 (idem)</i>  |
| <i>Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. 179/92)</i>  | <i>Maggioranza degli intervenuti (idem)</i>                        | <i>500 (idem)</i>  |
| <i>Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore</i>  | <i>Maggioranza intervenuti (Magg. Interv. e 1/3 condòmini)(**)</i> | <i>500 (idem)</i>  |
| <i>Locazioni ultranovennali</i>  | <i>Unanimità</i>   | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Manutenzione ordinaria</i>  | <i>Maggioranza intervenuti (1/3 dei condòmini)</i>                 | <i>500 (334)</i>   |



|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| <i>Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità</i>   | <i>Maggioranza degli intervenuti (magg. Int.. e 1/3 condòmini) (**)</i> | <i>500 (idem)</i>  |
| <i>Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: (L. 122/89)</i>   | <i>Maggioranza degli intervenuti (idem)</i>                             | <i>500 (idem)</i>  |
| <i>Perimento inferiore a <math>\frac{3}{4}</math>: ricostruzione edificio</i>   | <i>Maggioranza degli intervenuti (magg. Int.. e 1/3 condòmini) (**)</i> | <i>500 (idem)</i>  |
| <i>Perimento totale (superiore a <math>\frac{3}{4}</math>): ricostruzione edificio</i>  | <i>Unanimità (idem)</i>   | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio (***)</i>   | <i>Maggioranza condòmini (idem)</i>                                     | <i>667 (idem)</i>  |
| <i>Regolamento: approvazione e modifiche</i>  | <i>Maggioranza degli intervenuti (idem)</i>                             | <i>500 (idem)</i>  |
| <i>Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condòmini sulle proprietà esclusive</i> | <i>Unanimità (idem)</i>   | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Rendiconto annuale</i>   | <i>Maggioranza degli intervenuti (1/3 dei condòmini)</i>                | <i>500 (334)</i>   |
| <i>Residui attivi: impiego</i>  | <i>Maggioranza degli intervenuti (1/3 dei condòmini)</i>                | <i>500 (334)</i>   |



|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| <i>Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (Att. C.c., art. 61)</i>   | <i>Maggioranza degli intervenuti (idem)</i>             | <i>500 (idem)</i>  |
| <i>Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (Att. C.c., art. 62, c.2)</i> | <i>Maggioranza dei condòmini (idem)</i>                 | <i>667 (idem)</i>  |
| <i>Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto</i>  | <i>Unanimità (idem)</i>                                 | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Spese: ripartizioni</i>   | <i>Maggioranza degli intervenuti 1/3 dei condomini)</i> | <i>500 (334)</i>   |
| <i>Tabelle millesimali: formazione o modifica</i>  | <i>Unanimità (idem)</i>                                 | <i>1000 (idem)</i> |
| <i>Vendita o cessione di beni</i>  | <i>Unanimità (idem)</i>                                 | <i>1000 (idem)</i> |

(\*) Questa è l'interpretazione prevalente, ma la dottrina non è unanime: per alcuni sarebbe necessaria la maggioranza dei condomini, per altri addirittura, sarebbe sufficiente la sola maggioranza delle quote.

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

(\*\*\*) 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° 3078.

**...a cura dello Studio Fraterne Gerenda.**