

Le maggioranze per decidere (i nuovi quorum in vigore dal 18 giugno 2013)

Quorum necessari per la validità delle delibere con il seguente oggetto	Quorum necessari perché l'asse mblea sia legalmente costituita			
	PRIMA CONVOCAZIONE (1/2 + 1 dei condomini con 2/3 dei millesimi)		SECONDA CONVOCAZIONE (1/3 dei condomini con 1/3 dei millesimi)	
	CONDOMINI	VALORE	CONDOMINI	VALORE

PARTI COMUNI				
Modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni	4/5 dei condomini	Almeno 4/5	4/5 dei condomini	Almeno 4/5
Diffida verso l'esecutore di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Modifiche che implichino variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condòmini sulle parti di proprietà esclusiva	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Rinuncia al diritto sulle parti comuni (esclusa rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Divisione della parti comuni (salvo il caso dello scioglimento del condominio)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Ricostruzione dell'edificio				
Per perimetro inferiore ai 3/4 del valore (articoli 1128 del Codice civile)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Per perimetro totale o superiore ai 3/4 del valore (articolo 1128 e 1136 del Codice civile)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Scioglimento del condominio				
Quando per rendere possibile la divisione in parti autonome occorranò modifiche dello stato attuale dell'edificio e opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze (articolo 62, att. Codice civile)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3
Quando l'edificio può suddividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (articolo 61, disposizioni attuative, Codice civile)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Costituzione di una servitù a carico di tutto il condominio	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Vendita o cessione di beni comuni	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%

GESTIONE				
Amministratore				
Nomina, riconferma e revoca	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Compenso	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Attivazione di un sito internet condominiale	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Nomina dei consiglieri di condominio	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Nomina da parte di ciascun condominio del proprio rappresentante quando i partecipanti a un supercondominio sono più di 60	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3
Regolamento assembleare o interno	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Approvazione (articolo 1138 del Codice civile), sanzioni per l'infrazione (articolo 70, disposizioni attuative del Codice civile)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Riparazioni straordinarie di notevole entità (articolo 1136 del Codice civile, comma IV)				
Preventivi spese				
Per le spese ordinarie annuali	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Per riparazioni straordinarie di notevole entità	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Rendiconto e gestione economica				
Rendiconto annuale consuntivo e preventivo. Approvazione	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Nomina di un revisore che verifichi la contabilità del condominio	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Costituzione obbligatoria di un fondo speciale per la manutenzione straordinaria	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Costituzione di un fondo speciale per l'innovazione	Con la stessa maggioranza prevista per il tipo di opera			

INNOVAZIONI				
Innovazioni (1)				
Per il miglioramento o l'uso più comodo o per ottenere un migliore rendimento delle cose comuni (articolo 1120 del Codice civile)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3
Che possono creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (articolo 1120 del Codice civile)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Sopraelevazione pregiudizievole per le condizioni statiche; per l'aspetto architettonico o che arrechi una notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti (articolo 1127 del Codice civile)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Interventi di recupero ai sensi dell'articolo 15, legge 179/92	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2

Quorum necessari per la validità delle delibere con il seguente oggetto	Quorum necessari perché l'assemblea sia legalmente costituita			
	PRIMA CONVOCAZIONE (1/2 + 1 dei condomini con 2/3 dei millesimi)		SECONDA CONVOCAZIONE (1/3 dei condomini con 1/3 dei millesimi)	
	CONDOMINI	VALORE	CONDOMINI	VALORE

INNOVAZIONI AGEVOLATE				
Impianti di riscaldamento e condizionamento				
Trasformazione per contenimento energetico (legge 220/2012, articolo 28, comma 1) (2). Impianti di cogenerazione	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Coibentazioni termiche, installazione fonti rinnovabili (legge 10/91, articolo 26, comma 1)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Termoregolazione o contabilizzazione del calore e ripartizione delle spese di riscaldamento tra i condomini dell'impianto contabilizzato (legge 10/91, articolo 26, comma 4)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Fonti rinnovabili				
Installazione di fonti rinnovabili (L. 220/2012, art. 28, comma 1)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Regolamentazione delle modalità con cui può essere realizzata l'installazione di fonti rinnovabili, ripartizione per tale uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni; richiesta di garanzia per i danni eventuali	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 2/3
Impianti di comunicazione				
Installazione di reti e impianti comunicazione elettronica in fibra ottica	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Installazione di antenne centralizzate, paraboliche satellitari e impianti via cavo (legge 66/2001, articolo2-bis; articolo 1120 del Codice civile)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Altri interventi				
Eliminazione barriere architettoniche (articolo 2, legge 9 gennaio 1989, n. 13)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici degli impianti	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Impianti videosorveglianza di utilità comune	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Installazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici in condominio (legge 134/2012, articolo 17-quinquies)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2

PARCHEGGI				
Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, (articolo 9, legge 24 marzo 1989, n. 122), senza alterazione del decoro architettonico e resa inseribile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condomino	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Realizzazione di parcheggi con alterazione decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni anche a un solo condomino	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%

PORTIERATO				
Mutamento d'uso dei locali (per esempio affitti ad altri) (3)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 4/5	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 4/5
Soppressione del servizio e sostituzione con citofono	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3
Soppressione del servizio che comporti modifiche al regolamento assembleare o condominiale (4)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2

RETTIFICA O MODIFICA MILLESIMI				
In genere, per quelli di proprietà	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Quando risulta che sono conseguenza di un errore	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Quando, per sopraelevazione, incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2

GIUDIZIO				
Liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (articolo 1136 del Codice civile)	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Nomina dell'amministratore come rappresentante nel procedimento di mediaconciliazione	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2
Accettazione della proposta di mediaconciliazione	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2

TUTTE LE ALTRE DELIBERE				
Tutte le altre delibere che non richiedano maggioranze espressamente previste dalle legge	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/2	1/2 + 1 degli intervenuti	Almeno 1/3

NOTA: (1) l'innovazione gravosa e voluttuaria è a carico dei soli aderenti, con possibilità di adesione successiva degli altri condomini contribuendo alla spesa; (2) necessario un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato; (3) tesi opinabile; (4) tesi prudenziale: per alcuni basta la maggioranza degli intervenuti e dei millesimi. Per le locazioni ultranovennali occorre comunque l'unanimità