

DISPENSA N° 4



- *L'assemblea dei condomini: generalità e attribuzioni*
- *La convocazione: assemblea ordinaria e straordinaria*
- *L'avviso di convocazione*
- *Costituzione dell'assemblea*
- *Validità delle deliberazioni*
- *Deleghe*
- *Presidente e segretario*
- *Il verbale di assemblea*
- *Tabelle esemplificative*

L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

GENERALITÀ

L'assemblea è l'organo deliberativo del condominio e può essere definita quale «riunione dei condòmini, convocati in un luogo e in un tempo determinati, per prendere le opportune decisioni».

Più precisamente «è la riunione nella quale ciascuno dei partecipanti alla comunione ha l'opportunità di esprimere, attraverso il voto, la propria volontà».

L'assemblea è l'organo sovrano del condominio e in tale veste può deliberare su qualsiasi problema di interesse comune, e può adottare qualsiasi provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempre che non si tratti di provvedimenti volti a perseguire finalità extracondominiali.

ATTRIBUZIONI

L'art. 1135 c.c. stabilisce le attribuzioni dell'assemblea dei condòmini. Questa, oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti (cfr., in particolare, artt. 1120, 1128, 1129, 1132, 1133), provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore ed alla sua eventuale retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria costituendo, se occorre, un fondo speciale.

È opportuno precisare che l'elencazione operata dalla norma ha carattere meramente esemplificativo: l'assemblea infatti può, come accennato in precedenza, adottare qualsiasi provvedimento anche non previsto dalla legge o dal regolamento, purché oggetto della delibera non sia una questione che riguardi le proprietà esclusive.

L'assemblea, tuttavia, nel disciplinare l'uso delle cose comuni non è esente da limitazioni: così, ad esempio, una deliberazione assembleare adottata a maggioranza non può alterare la destinazione delle cose comuni o ridurre la sfera dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli condòmini sui beni comuni (Cass. 24-3-1972, n. 899).

LA CONVOCAZIONE

ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA

Art. 66 disp. att. c.c.

1. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.
2. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.
3. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Ai sensi dell'art. 66, disp. att. c.c., l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni di cui all'art. 1135 c.c., può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione.

Qualora non vi sia un amministratore, l'assemblea (sia ordinaria che straordinaria) può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino.

L'art. 66 cit., dunque, opera una distinzione tra assemblea ordinaria e assemblea straordinaria. Va a tal proposito osservato che la differenza non rileva esclusivamente in relazione all'elemento temporale, e cioè al fatto che la prima viene convocata annualmente, mentre la seconda è soltanto eventuale. La sostanziale diversità è dovuta alla discussione obbligatoria, in seno all'assemblea ordinaria, di argomenti, quali l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, le dimissioni e la nomina dell'amministratore. Tanto che la mancata presentazione dei bilanci, protratta per due anni, dà diritto a ciascun condòmino di chiedere giudizialmente la revoca dell'amministratore per grave inadempimento.

La giurisprudenza, dal canto suo, ha affermato che ai fini della validità di una deliberazione assembleare è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblea, differenze di sorta, né sono previsti differenti quorum per la legale costituzione delle assemblee medesime, essendo l'assemblea straordinaria menzionata dall'art. 66 cit., in opposizione a quella ordinaria, solo per disporre che quest'ultima deve essere convocata annualmente, mentre l'assemblea straordinaria può essere convocata in qualsiasi momento in caso di necessità (Cass. 8-6-1984, n. 3456).

L'AVVISO DI CONVOCAZIONE

Ai sensi dell'art. 1136, 6° co., c.c., l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione.

L'art. 66, ult. co., disp. att. c.c., inoltre, stabilisce che l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condòmini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Ciò implica che ogni condòmino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel previsto termine di cinque giorni (Cass. 22-11-1985, n. 5769). Detto termine, che è posto a tutela del diritto all'informazione spettante a ciascun condòmino, va inteso nel senso che tra il giorno di ricezione dell'avviso di convocazione ed il giorno della seduta assembleare intercorrano non meno di cinque «giorni liberi», sì che nel relativo calcolo non si computino né il primo giorno né l'ultimo.

L'invito alla riunione non è soggetto a particolari formalità, ed è pertanto sufficiente che ciascuno dei partecipanti abbia avuto, in qualsiasi modo, notizia della convocazione (Cass. 23-5-1975, n. 2050).

Nell'avviso deve essere indicato il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza. Esso deve inoltre contenere l'ordine del giorno e le materie che saranno trattate, al fine di porre i singoli condòmini in condizione di votare con cognizione di causa. Ciò, peraltro, non significa che «l'avviso di convocazione deve necessariamente contenere un'analitica e dettagliata specificazione dei temi da trattare, ma semplicemente [che è necessario] indicare con chiarezza, anche se sommariamente, gli argomenti e i problemi connessi alle materie poste all'ordine del giorno».

La comunicazione a tutti i condòmini dell'avviso di convocazione è presupposto di validità della costituzione dell'assemblea.

L'intempestività della comunicazione della data fissata per l'assemblea implica un'ipotesi di contrarietà alla legge della deliberazione assembleare, comportante l'annullabilità di quest'ultima entro il termine di trenta giorni.

L'art. 10, L. 27-7-1978, n. 392, stabilisce che alle assemblee convocate per deliberare sulle spese e sulle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria il conduttore è legittimato a partecipare in sostituzione del proprietario.

Al riguardo si pone il problema di stabilire a chi di questi due soggetti debba essere inviato l'avviso di convocazione. La giurisprudenza ha precisato che la norma in esame non ha comportato modificazioni al disposto di cui all'art. 66 disp. att. c.c., con la conseguenza che, anche in tale ipotesi, l'avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (Cass. 22-4-1992, n. 4802).

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

Art. 1136 Costituzione dell' Assemblea e validità delle deliberazioni

1. L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

2. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

3. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

4. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

5. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

L'art. 1136, 1° co., c.c. stabilisce che l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Il sistema utilizzato, dunque, è misto, nel senso che alla regolarità della costituzione dell'assemblea concorrono due criteri, quello delle «teste» (i due terzi dei partecipanti al condominio) e quello del «valore» (due terzi del valore dell'intero edificio).

Quanto alla costituzione dell'assemblea in seconda convocazione, questa deve ritenersi regolare quando siano presenti tanti condòmini che rappresentino un terzo del valore dell'edificio ed almeno un terzo dei partecipanti al condominio: «a tale conclusione si giunge, nel silenzio della legge, osservando che tale maggioranza è richiesta per poter validamente deliberare nell'assemblea di seconda convocazione. D'altro canto, l'assemblea che si costituisca con un numero di condòmini e di millesimi inferiore non sarebbe in grado di deliberare».

La norma in esame è espressamente dichiarata inderogabile dall'art. 1138, ult. co., c.c., per cui neanche un regolamento di natura contrattuale potrebbe prevedere diverse maggioranze per la regolarità della costituzione dell'assemblea. Al riguardo va precisato che l'amministratore è tenuto a dar conto, nel verbale, della mancata costituzione dell'assemblea in prima convocazione. Ove ciò non avvenisse, nell'assemblea da tenersi in seconda convocazione dovranno applicarsi i quorum previsti per la prima, a pena di nullità delle stesse deliberazioni.

VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI

L'art. 1136 c.c. stabilisce che sono valide le deliberazioni assembleari approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti 1/3 dei partecipanti al condominio e almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le delibera-

zioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che hanno, invece, ad oggetto le innovazioni previste dall'art. 1120, 1° co., c.c., devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i 2/3 del valore dell'edificio.

L'art. 1136 c.c., inderogabile ai sensi dell'art. 1138, ult. co., c.c., dunque, distingue tre categorie di atti, ciascuna delle quali richiede, per la validità delle deliberazioni, una maggioranza diversa. Più precisamente:

1) per gli atti che non eccedono l'ordinaria amministrazione e per le riparazioni straordinarie di non grande entità, un numero di voti che rappresenti, in prima convocazione, la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio e, in seconda convocazione, 1/3 dei partecipanti al condominio ed almeno 1/3 del valore dell'edificio;

2) per gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione e che non costituiscono innovazioni, un numero di voti che rappresenti, sia in prima che in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio;

3) per le innovazioni, un numero di voti che rappresenti, in prima e in seconda convocazione, la maggioranza dei condòmini e i 2/3 del valore dell'edificio.

Va ricordato, peraltro, che leggi speciali hanno modificato, per alcune materie, le maggioranze prescritte per la validità delle deliberazioni assembleari (cfr. artt. 9, 11, L. 24-3-1989, n. 122, in materia di parcheggi; L. 9-1-1991, n. 10, in materia di riscaldamento).

DELEGHE

Ai sensi dell'art. 67, 1° co., disp. att. c.c., ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante. La norma è dichiarata inderogabile dall'art. 72 disp. att. c.c., per cui non sarebbe valida una clausola regolamentare, anche di natura contrattuale, che disponesse altrimenti. Ciò non toglie, tuttavia, che tale diritto possa essere regolamentato. Così, ad esempio, la giurisprudenza ha affermato che la clausola regolamentare che limita il potere di rappresentanza, nel senso di consentirne l'esercizio solo tramite determinate persone, quali ad esempio parenti o altro condòmino, non contrasta con il disposto dell'art. 67 cit., in quanto la disciplina posta da tale articolo non osta alla regolamentazione del diritto di farsi rappresentare quanto alle concrete modalità di esercizio (Cass. 11-8-1982, n. 4530).

Il regolamento, altresì, può stabilire limiti al numero di deleghe conferite ad un solo condòmino. Qualora un condòmino sia fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito, si configura un vizio nel procedimento di formazione della delibera, che dà luogo non ad un'ipotesi di nullità della delibera stessa, bensì ad un caso di annullabilità ex art. 1137 c.c. (Cass. 12-12-1986, n. 7402). Al riguardo è bene precisare che, affinché la delibera possa considerarsi viziata, è necessario che i voti invalidi siano proprio quelli che hanno determinato il raggiungimento del numero legale e del quorum necessario. Ove ciò non si verifichi, la giurisprudenza, ricorrendo a quella che in diritto processuale amministrativo viene definita «prova di resistenza», tende a considerare ugualmente valida la delibera, sul rilievo dell'assoluta ininfluenza, sul piano sostanziale, della dichiarazione di illegittimità dei voti invalidamente esercitati.

Viene da chiedersi se sia possibile farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore. La giurisprudenza si è espressa favorevolmente, affermando che un condòmino può legittimamente delegare

l'amministratore a partecipare alle assemblee (a maggior ragione nel caso in cui l'amministratore medesimo sia anche condòmino). Occorre tuttavia verificare, nel caso concreto, se si configuri un conflitto, anche solo potenziale, tra amministratore e condominio. Può in caso affermativo essere applicato in via analogica l'art. 2373 c.c., che prevede l'impugnabilità della delibera, previo esperimento della c.d. prova di resistenza (Trib. Barcellona Pozzo Di Gotto, 5-12-1994, n. 328).

Ma in quale caso può configurarsi un tale conflitto? Esso è certamente presente nelle materie relative alla discussione ed approvazione del bilancio consuntivo e alla nomina o riconferma dell'amministratore. Pertanto ove l'amministratore rappresenti per delega la maggioranza dei presenti all'assemblea, le relative delibere devono considerarsi annullabili, in quanto non vi è stata la possibilità di un concreto dibattito su argomenti relativamente ai quali l'amministratore potrebbe avere un interesse personale in contrasto con quello del condominio.

Quanto, infine, ai rapporti intercorrenti tra rappresentante e rappresentato, questi sono disciplinati dalle regole del mandato, con la conseguenza che il solo delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega (Cass. 26-4-1994, n. 3952).

PRESIDENTE E SEGRETARIO

L'assemblea di condominio può nominare un presidente, un vicepresidente ed un segretario, che dirigano la riunione e vigilino sul suo regolare svolgimento. La funzione di presidente può essere svolta solo da un condòmino, mentre quella di segretario può essere assunta anche da un terzo estraneo al condominio.

Nulla disponendo la legge al riguardo, è pacifico che la mancata nomina del presidente e del segretario, o l'eventuale irregolarità relativa ad essa,

non comporta alcuna forma di invalidità delle delibere assembleari (Cass. 27-6-1987, n. 5709).

IL VERBALE DI ASSEMBLEA

Ai sensi dell'art. 1136, ult. co., c.c., delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trasciversi in un registro tenuto dall'amministratore. Nel verbale, inoltre, deve darsi atto della regolare costituzione dell'assemblea, della nomina del presidente e del segretario, dell'ordine del giorno, delle dichiarazioni dei condòmini intervenuti alla riunione e, infine, delle maggioranze con le quali le deliberazioni vengono prese. Non è necessario che esso sia sottoscritto da tutti i condòmini intervenuti alla riunione assembleare, essendo sufficienti, per la sua esistenza, le sottoscrizioni del presidente e del segretario.

Secondo la prevalente opinione giurisprudenziale:

a) il verbale di assemblea non è un requisito di validità della delibera assembleare ma soltanto un elemento probatorio, perché il legislatore ove ha considerato la verbalizzazione come necessaria ai fini dell'esistenza dell'atto lo ha espressamente previsto come, ad esempio, nel settore societario (art. 2375 c.c.);

b) l'omessa verbalizzazione, perciò, produce soltanto l'inopponibilità della delibera al condòmino che era assente alla riunione assembleare, ma non impedisce a questo stesso condòmino di chiederne l'esecuzione ove egli ne abbia preso conoscenza aliunde (Cass. 3-4-1970, n. 882);

c) il verbale che approva il rendiconto costituisce prova scritta idonea ad ottenere decreto ingiuntivo per il pagamento delle spese condominiali (Cass. 9-10-1997, n. 9787);

d) il verbale può essere impiegato anche per consacrare accordi transattivi fra il condominio e taluno dei condòmini (purché il documento sia sottoscritto, se per il negozio è richiesta la forma scritta ad substantiam, da tutti i contraenti), acquistando, in tal caso, l'effetto probante proprio della scrittura privata, sì da far fede, fino a querela di falso, della provenienza delle dichiarazioni (Cass. 8-7-1981, n. 4480; 19-3-1996, n. 2297).

SOGGETTI AVENTI DIRITTO
A PARTECIPARE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

SOGGETTO	DISPOSIZIONE NORMATIVA
il proprietario	Art. 1136, 1° co. c.c.
il comproprietario (comunione)	Art. 67 disp. att. c.c. (i comproprietari hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che devono designare; in mancanza provvede per sorteggio il presidente)
il nudo proprietario	Art. 67 disp. att. c.c. (per le delibere in materia di innovazioni o manutenzioni straordinarie)
l'usufruttuario	Art. 67 disp. att. c.c. (quando si delibera in materia di ordinaria manutenzione o godimento dei beni comuni)
Il conduttore	Art. 10 L. 27-7-1978, n. 392 (nel caso di delibere in merito alla gestione del riscaldamento o del condizionamento d'aria)

POTERI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

POTERI	DISPOSIZIONE NORMATIVA
Conferma amministratore e determinazione del suo compenso	Art. 1135 c.c.
Approvazione del preventivo delle spese e sua ripartizione	“ “
Approvazione del rendiconto annuale e dell'impiego del residuo attivo della gestione	“ “
Approvazione dei lavori per manutenzioni straordinarie e dei relativi fondi speciali	“ “
Nomina amministratore e sua retribuzione	Art. 1129 c.c.
Conferimento di maggiori o minori attribuzioni all'amministratore	Art. 1130 e 1131 c.c.
Approvazione circa la ricostruzione totale o parziale dell'edificio	Art. 1138 c.c.
Approvazione e modifica del regolamento di condominio	“ “

RIMEDI IN CASO D'INERZIA DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

- ✚ Rimedio generale per l'amministrazione della cosa comune nel caso in cui non si forma una maggioranza, è quello del ricorso all'Autorità giudiziaria (v. Art. 1105 c.c.);
- ✚ Lo stesso dicasi per quanto riguarda la nomina o la revoca dell'amministratore ciascun condòmino può ricorrere all'A.G. (Art. 1129 c.c.);
- ✚ Per quanto attiene all'ordinaria gestione dei beni e dei servizi comuni, è ammesso ricorso all'A.G. contro i provvedimenti illegittimi dell'amministratore (Art. 1133 c.c.)
- ✚ Per le riparazioni urgenti, il singolo condòmino può provvedervi direttamente con diritto al rimborso nei confronti del condominio (Art. 1134 c.c.)
- ✚ Per le liti attivi o passive che eccedono le attribuzioni dell'amministratore, ciascun condòmino ha il diritto di difendere i propri interessi, in relazione alle cose comuni, agendo o resistendo in giudizio in loro difesa (Art. 1131 c.c.)
- ✚ Per le delibere in materia di opere di manutenzione straordinaria ma non urgente ed alla approvazione del preventivo della gestione, è sempre ammesso il ricorso all'A.G. (Art. 1105 c.c.)

Come si decide in Assemblea di Condominio

Oggetto della delibera	1° convocazione		2° convocazione	
	Condomini	Millesimi	Condomini	Millesimi
Amministratore (artt. 1129, 1135 C.C.)				
Nomina*, revoca, riconferma, compenso	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
<small>(*) Se i condomini sono + di 4</small>				
Barriere architettoniche (art. 2 L.13, 9/11/89)				
Eliminazione	Metà + 1	Almeno metà	1/3	Almeno 1/3
Impianto di riscaldamento (L.10, 9/01/91)				
Trasformazioni per risparmio energetico*	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
<small>(*) Es. impianti di risc. centralizzati in autonomi</small>				
Innovazioni previste (art.1120 C.C.)				
Migliorie	Metà + 1	Almeno 2/3	Metà + 1	Almeno 2/3
Stabilità, sicurezza,decoro dell'edificio	Tutti	100%	Tutti	100%
Cambiamento della destinazione d'origine	Tutti	100%	Tutti	100%
Installazione cancello/sbarra all'entrata garage	Metà + 1	metà+1	Metà + 1	Almeno2/3
Trasformazione del tetto in terrazza	Metà + 1	metà+1	metà + 1	Almeno2/3
Installazione contatori dell'acqua	Metà + 1	metà+1	metà + 1	Almeno2/3
Modifica destinazine dell'alloggio del portiere	Metà + 1	metà+1	metà + 1	Almeno2/3
Interventi sullo stabile (art. 15, L. 179/92)				
di recupero	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
Riparazioni (art. 1136, 4°c, C.C.)				
Straordinarie	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
Liti (art. 1136 C.C.)				
Azioni legali	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
Portierato				
Mutamento d'uso dei locali (es.affitto ad altri)*	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
Soppressione del servizio**	Metà + 1	Almeno metà	1/3	Almeno 1/3
Sop.del serv.che modifica Reg. Assembleare**	Metà + 1	Almeno metà	1/3	Almeno metà
Sop.del serv.che modifica Reg. Condominiale	Tutti	100%	Tutti	100%
<small>(*) Per la Cassazione n. 2585/98 metà+1 dei condomini e 2/3 millesimi in 1° e 2° convocazione. Per locazioni oltre i 9 anni serve l'unanimità.</small>				
<small>** Secondo la Cassazione n. 5083/93 metà +1 dei condomini e 2/3 e 2/3 dei millesimi in 1°e 2° convocazione</small>				
Preventivi spese (art. 1136 C.C.)				
Spese ordinarie annuali	Metà + 1	Almeno metà	1/3	Almeno 1/3
Opere di manutenzione straordinaria	Metà + 1	Almeno metà	1/3	Almeno 1/3
Realizzazione di parcheggi (art. 9, L. 122/89)				
Da destinare a pertinenze degli immobili	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
Regolamento* (art. 1138 C.C.)				
Approvazione	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
.Modifiche	Tutti	100%	Tutti	100%
<small>(*) Se il numero dei condomini è + di 10</small>				
Spese di gestione (art. 1135 C.C.)				
Rendiconto annuale	Metà + 1	Almeno metà	1/3	Almeno 1/3
Ricostruzione dell'edificio (artt. 1128 e 1136 C.C.)				
Per distruzione inferiore ai 3/4 del valore	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
Per distruzione totale o superiore ai 3/4	Tutti	100%	Tutti	100%

Oggetto della delibera	1° convocazione		2° convocazione	
	Condomini	Millesimi	Condomini	Millesimi
Spese (art. 1136 C.C.) Ripartizione	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno 1/3
Scioglimento del condominio (art. 62 C.C.) Per non dividere in parti autonome gli immobili bisogna modificare lo stato attuale dell'edificio	Metà + 1	Almeno 2/3	Metà + 1	Almeno 2/3
Quando l'edificio può suddividersi in parti autonome	Metà + 1	Almeno metà	Metà + 1	Almeno metà
Sopraelevazione (art.1127 C.C.) Costruzione sopra l'ultimo piano	Tutti	100%	Tutti	100%
Tabelle millesimi (art.69 d.a. del C.C.) Modifica	Tutti	100%	Tutti	100%
Cessione (art.1117, C.C.) Cessione di beni comuni	Tutti	100%	Tutti	100%
Tutte le altre delibere	Metà + 1	Almeno metà	1/3	Almeno 1/3