

LA TABELLA DELLE MAGGIORANZE

Riforma del condominio - Legge 11 dicembre 2012, n. 220

** * **

Modificazioni delle destinazioni d'uso, ex art. 1117-ter c.c. (art. 2)	L'assemblea può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni con un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio.
Opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ex art. 1120, co. 2 c.c. (art. 5)	Maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Opere e interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a 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, ex art. 1120, co. 2 c.c. (art. 5)	Maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo ed i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ex art. 1120, co. 2 c.c. (art. 5)	Maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, ex art. 1122-bis c.c. (art. 7)	L'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 del valore dell'edificio.
Istallazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, ex art. 1122-ter c.c. (art. 7)	Maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

<p>Revoca dell'amministratore, ex art. 1129 c.c. (art. 9)</p>	<p>Può essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.</p>
<p>Nomina di un revisore che verifichi la contabilità del condominio, ex art. 1130-bis c.c. (art. 11)</p>	<p>La deliberazione è assunta con la maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio.</p>
<p>Costituzione dell'assemblea, ex art. 1136 c.c. (art. 14)</p>	<p>In prima convocazione: l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.</p> <p>In seconda convocazione: l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio.</p>
<p>Deliberazioni dell'assemblea, ex art. 1136 c.c. (art. 14)</p>	<p>In prima convocazione: sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p> <p>In seconda convocazione: la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio.</p> <p>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, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-<i>quater</i>, 1120, co. 2, 1122-<i>ter</i> nonché 1135, co. 3 c.c., devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, co. 1 e all'articolo 1122-<i>bis</i>, co.3 devono essere</p>

	<p>approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.</p>
<p>Approvazione del regolamento da parte dell'assemblea (art. 16)</p>	<p>Maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p>
<p>Valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 disp. att. c.c. (art. 23)</p>	<p>Possono essere rettificati o modificati all'unanimità.</p> <p>Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.
<p>Attivazione da parte dell'amministratore di un sito <i>internet</i> del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare, ex art. 71-ter disp. att. c.c. (art. 25)</p>	<p>L'assemblea delibera con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p>
<p>Mediazione in materia di condominio, ex art. 71-quater disp. att. c.c. (art. 25)</p>	<p>La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p>

<p>Proposta di mediazione, ex art. 71-quater disp. att. c.c. (art. 25)</p>	<p>Deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.</p>
<p>Adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'art. 1122-bis, co. 1 c.c., già esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 155-bis c.c. (art. 26)</p>	<p>L'assemblea adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'art. 1136, co. 1,2,3 c.c.</p>
<p>Innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché dirette alla realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi, ex art. 2, co. 1, L. n. 13/1989 (art. 27)</p>	<p>Le deliberazioni sono approvate dall'assemblea del condominio con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p>
<p>Interventi in parti comuni di edifici volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia, ex art. 26, co. 2, L. n. 10/1991 (art. 28)</p>	<p>Sono valide le relative decisioni prese a maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio.</p>
<p>Innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, ex art. 26, co. 5, L. n. 10/1991 (art. 28)</p>	<p>L'assemblea di condominio delibera con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p>