

## L'assemblea di condominio

**L'assemblea di condominio** è l'insieme dei partecipanti al condominio che di volta in volta, durante ogni riunione, decidono le sorti dello stesso.

Tutti i condomini hanno il diritto di partecipare all'assemblea e, di conseguenza, devono essere avvisati nelle forme dell'art. 66 disp. att.

L'assemblea condominiale è regolata dagli articoli del Codice Civile 1135, 1136, 1137 e dagli articoli 66 e 67 delle Disposizioni di attuazione del codice civile.

Durante la riunione di condominio si forma una comune volontà della 'assemblea, distinta da quella dei singoli partecipanti. Per deliberare validamente sono necessarie le giuste maggioranze. Le delibere hanno carattere di obbligatorietà per tutti i condomini anche assenti o dissenzienti (salva facoltà dell'impugnazione della delibera contraria alla legge o al regolamento), Le norme che si riferiscono alla validità della costituzione dell'assemblea e alla validità delle delibere sono inderogabili (art. 1138 Codice civile.)

Le deliberazioni, per essere valide, devono avere tutte la doppia maggioranza. Non basta la sola maggioranza millesimale, ma occorre anche quella di teste cioè di numero: così si evita che una sola persona proprietaria di mezzo condominio decida di fare il bello e brutto tempo.

Calcolo delle maggioranze necessarie per le deliberazioni.

### Tabella riassuntiva:

maggioranze minime occorrenti	validità della regolare costituzione dell'assemblea		validità delibere su questioni ordinarie, spese di manutenzione ordinaria, ecc.		validità delibere su nomina e revoca amministratore, riparazioni straordinarie di notevole entità, formazione e revisione regolamento di condominio, ecc.		validità delibere inerenti le innovazioni (art. 1120 C.C.)	
Prima convocazione	2/3 dei partecipanti al condominio	2/3 del valore millesimale	maggioranza degli intervenuti in assemblea	50% del valore millesimale	maggioranza a degli intervenuti in assemblea	50% del valore millesimale	maggioranza dei partecipanti al condominio	2/3 del valore millesimale
seconda convocazione	1/3 dei partecipanti al condominio	1/3 del valore millesimale	1/3 dei partecipanti del condominio	1/3 del valore millesimale	1/3 + uno dei partecipanti al condominio	50% del valore millesimale	maggioranza dei partecipanti al condominio	2/3 del valore millesimale

Riportiamo inoltre le maggioranze più comuni in cui occorra l'unanimità sia in prima sia in seconda convocazione.

Segniamo di seguito un rapido elenco:

Cessione di beni comuni; Locazione pubblicitaria di facciata, tetto o locali comuni con durata superiore a 9 anni; Innovazioni gravose o voluttuarie; Cambiamento della destinazione di origine, Innovazione con alterazione stabilità, sicurezza, o decoro; Ricostruzione per una parte superiore ai tre quarti dell'edificio; Realizzazione di parcheggi e locali con alterazioni del decoro architettonico; Variazioni al regolamento di condominio che comportano modifiche nei diritti soggettivi sulle cose comuni; Modifica tabelle contrattuali; Acquisto d'immobile da destinarsi a uso comune; Divisione parti comuni; Soppressione impianto centralizzato; Modifica o rinuncia a servitù attiva.