

Novità introdotte dalla l.13 ottobre 2020, n.126.

Indice degli argomenti

1. Artt. 63 e 63 bis l. 13 ottobre 2020, n.126
2. La maggioranza semplice del superbonus e le possibili criticità attuative.
3. Riepilogo quorum deliberativi.

1. Artt. 63 e 63 bis l. 13 ottobre 2020, n.126

La legge 13 ottobre 2020, n. 126, pubblicata sul supplemento ordinario n. 37/L della Gazzetta ufficiale n. 253 del 13 ottobre 2020 recante **“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell’economia”**, ha introdotto in materia condominiale diverse novità:

1.1 Art. 63 l.126/2020

Semplificazione procedimenti assemblee condominiali

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 9, è inserito il seguente:

«9-bis. *Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo ((e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121,) sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».*

1-bis. **All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, sono apportate le seguenti modificazioni: a) al terzo comma, dopo le parole: «e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione» sono inserite le seguenti: «o, se prevista in modalita' di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa»; b) dopo il quinto comma e' aggiunto il seguente: «Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di **tutti**¹ i condomini, la partecipazione all'assemblea puo' avvenire in modalita' di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, e' trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione».)**

¹ Modifica introdotta dalla l. di conversione 27 novembre 2020, n. 159 , con modificazioni, del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, recante misure urgenti connesse con la proroga della dichiarazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 e per la continuita' operativa del sistema di allerta COVID, nonché per l'attuazione della direttiva (UE) 2020/739 del 3 giugno 2020. (20G00182) (GU Serie Generale n.300 del 03-12-2020), entrata in vigore il 04/12/2020

L'articolo 63 l.126/2020 prevede che **le deliberazioni condominiali aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di efficienza energetica e delle misure antisismiche sugli edifici sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**

Più nel dettaglio la disposizione inserisce un ulteriore comma (comma 9-bis) nell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, (conv. l. n. 77 del 2020) con il quale si prevede che l'approvazione degli interventi ivi contemplati da parte dell'assemblea condominiale richiede la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

In particolare, quando le delibere hanno ad oggetto:

- l'approvazione di interventi di efficienza energetica e delle misure antisismiche sugli edifici e relativi finanziamenti
- decisioni per usufruire delle detrazioni fiscali sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi previsti dal Decreto Rilancio

sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'articolo 119 del d. l. n. 34 del 2020 (c.d. decreto rilancio) introduce una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di misure antisismiche sugli edifici (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici).

La detrazione è prevista inoltre per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica nonché di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Tali misure si applicano esclusivamente agli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, dagli enti del Terzo settore, nonché dalle associazioni e dalle società sportive dilettantistiche per determinate tipologie di intervento. Per le persone fisiche le agevolazioni per la riqualificazione energetica degli edifici si applicano per gli interventi realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari. Le norme non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A 1, A8 e A9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e la detrazione è concessa a condizione che la regolarità degli interventi sia asseverata da professionisti abilitati, che devono anche attestare la congruità delle spese sostenute con gli interventi agevolati.

Art. 63 bis l.126/2020

Disposizioni urgenti in materia condominiale.

Differimento del termine per adeguamenti antincendio

Il termine di cui al numero 10) dell'articolo 1130 del codice civile è sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020.

È rinviato di sei mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il termine per gli adempimenti e adeguamenti antincendio previsti per il 6 maggio 2020, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b, del decreto del Ministro dell'interno 25 gennaio 2019, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 30 del 5 febbraio 2019.))

Riepilogo delle novità

- ✓ Le deliberazioni condominiali aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di efficienza energetica e delle misure antisismiche sugli edifici e dei relativi finanziamenti, nonché le deliberazioni per decidere di usufruire delle detrazioni fiscali sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi, previste dal Decreto Rilancio, saranno valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**.
- ✓ Sospensione termine rendiconto consuntivo: in primis, la norma in oggetto sospende, fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19 il termine di cui al numero 10 dell'art. 1130 c. c. Si tratta, nel dettaglio, del termine previsto dal codice civile per la **redazione del rendiconto condominiale annuale** della gestione e per la convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.
- ✓ **Adeguamenti antincendio rinviati:** lo stesso art. 63-bis, inoltre, provvede a sancire il rinvio dei termini, previsti per il 6 maggio 2020, per procedere agli **adeguamenti antincendio per gli edifici di civile abitazione** di cui all'art. 3, comma 1, del decreto del Ministro dell'Interno 25 gennaio 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 30 del 5 febbraio 2019. Il termine per gli adempimenti e adeguamenti antincendio viene **rinviato di sei mesi** dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri.
- ✓ **Novellato l'art. 66 disp. att. c. c.:**
L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 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.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione **o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.** In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i della maggioranza² dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.

2. La maggioranza semplice del superbonus e le possibili criticità attuative.

Per i condomini, l'iter è transitato da una approvazione mediante il quorum disposto dall'art. 1136, comma 4, che stabilisce che le manutenzioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. (500 millesimi e maggioranza delle cd "teste" presenti in assemblea), ad una approvazione con soltanto la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Tale ultima maggioranza era già prevista, per il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili, dall'art 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 che stabilisce testualmente:

"Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali".

Quindi nulla di nuovo.

² Modifica introdotta dalla l. di conversione 27 novembre 2020, n. 159, con modificazioni, del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, recante misure urgenti connesse con la proroga della dichiarazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 e per la continuità operativa del sistema di allerta COVID, nonché per l'attuazione della direttiva (UE) 2020/739 del 3 giugno 2020. (20G00182) (GU Serie Generale n.300 del 03-12-2020), entrata in vigore il 04/12/2020

Talvolta è necessario fare un distinguo in seno alle maggioranze, pur in presenza di provvedimenti più favorevoli.

Vediamo nello specifico perché

Il decreto prevede una detrazione fiscale del 110% a patto di rispettare i requisiti richiesti, che sono:

- la riduzione delle **due classi energetiche** ed il **rispetto dei cd requisiti minimi** previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n.90.

Nella maggior parte dei casi, per attuare le condizioni previste dalla normativa tali da poter beneficiare del superbonus, è necessario realizzare interventi importanti, costosi e spesso invasivi, e talvolta, a seconda delle casistiche e delle necessità, non solo limitati alle parti comuni condominiali, come elencate dall'art. 1117 del c.c., ma anche all'interno delle singole unità abitative. Come noto, il decreto distingue gli interventi cc.dd. **trainanti** da quelli **trainati**; il contribuente ha diritto per entrambi gli interventi a beneficiare della detrazione del 110%, purché siano realizzati congiuntamente ma soprattutto purché sia realizzato almeno uno degli interventi trainanti cioè principali: isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o riduzione del rischio sismico.

Dalle indagini di fattibilità svolte, si evince che in molti casi, soprattutto in zone con basso numero di gradi giorno, con il solo cappotto termico posizionato sulle pareti comuni condominiali, non si riescono a soddisfare i requisiti richiesti né a scalare le due classi energetiche; naturalmente dipende sostanzialmente dai gradi giorno in cui sorge l'edificio oggetto di intervento, dal suo rapporto di forma S/V^3 , dal coefficiente globale medio di scambio termico $H't^4$, dalla trasmittanza delle superfici opache verticali inclinate e trasparenti, etc.

Approssimativamente possiamo dire che al nord Italia è più semplice riuscire a scalare/ridurre le due classi energetiche semplicemente lavorando sull'involucro esterno dei condomini e lo si può fare mediante la diminuzione delle trasmittanze delle pareti, degli infissi, dei tetti e pavimenti confinanti vs ambiente non riscaldato, poiché è noto che le zone climatiche e quindi i gradi giorno (GG), come definiti dal D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993 all'art.1, crescono dal meridione via via andando verso il settentrione, vanno dalla A (zone più calde con basso numero di GG) ad F (zone più fredde con elevato numero di GG) e così la temperatura esterna di progetto che invece è più bassa al nord e più alta al sud.

Nell'iter di approvazione dei lavori, l'assemblea condominiale, anche su proposta dell'amministratore, nomina un professionista per la elaborazione e predisposizione di una **PRIMA FASE di indagini**: la redazione di una **analisi di prefattibilità** o anche **Due Diligence Amministrativa** che comporta: verifiche urbanistiche (che influiscono sugli indici), verifiche edilizie,

³ Per S/V si intende il **rapporto** tra la superficie dell'edificio esposta all'esterno ed il suo volume. Il **rapporto S/V** misura la compattezza di un edificio: parametro importante per valutare l'efficienza energetica di una costruzione

⁴ $H't$ è il **coefficiente medio globale di scambio termico** (in pratica indica la trasmittanza **termica**) dell'involucro e presenta valori così bassi che possono essere raggiunti solo mediante utilizzo di prodotti dal costo elevatissimo.

l'accertamento dell'esistenza o meno di eventuali vincoli territoriali (ambientali, monumentali, infrastrutturali o paesaggistici), in considerazione di quanto affermato dall'art. 49 del testo unico sull'edilizia : *“gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali”*... pertanto il professionista dovrà bene esaminare lo stato di fatto dell'intero edificio.

A seguire, superata la prima indagine, l'assemblea nomina nuovamente uno o più professionisti, anche gli stessi, per svolgere una **SECONDA FASE di indagini**, l'**indagine di fattibilità** rispetto alle possibilità offerte dal superbonus rispondendo ad alcuni quesiti, tra cui:

si può fare il cappotto in tutti i lati dell'edificio?

Lo spessore crea problemi di legittimità: si sconfina in altra proprietà, su strada pubblica?

È possibile realizzare le canne fumarie senza spostare le caldaie e/o senza danneggiare/invadere le singole proprietà o la parte strutturale del condominio?

I condomini sono disposti a far passare la canna fumaria collettiva adiacente ad un balcone o ad una finestra di uso privato?

Le spese sono compatibili con il credito fiscale massimo ottenibile per le singole operazioni e per ogni UI⁵?

C'è superficie idonea ad installare i pannelli fotovoltaici?

I materiali di progetto sono certificati CAM⁶?

I materiali di progetto tengono conto delle caratteristiche di resistenza a fuoco imposte dal dm 25/01/2019?

Etc.

Successivamente ove anche questo step risultasse idoneo, il professionista dovrà svolgere la **TERZA FASE**, che comporta una diagnosi termico-energetica comprendente anche la redazione della c.d. APE “convenzionale” pre e post-intervento. Dalle risultanze dell'APE in simulazione del post-intervento, il professionista dovrà verificare se con la sua ipotesi progettuale siano verificate le condizioni minime prescritte dal decreto.

Ove, al fine di assicurare il rispetto della normativa (scalare le due classi energetiche e rispettare i requisiti minimi previsti), non fosse sufficiente l'intervento sulle parti comuni e si evidenziasse l'esigenza di realizzare ulteriori lavorazioni nelle singole unità, come:

- sostituire e/o ristrutturare il sistema di generazione, distribuzione, emissione e regolazione oppure
- effettuare la coibentazione imposta dai requisiti minimi, per esempio riguardante gli ambienti riscaldati confinanti con ambienti condominiali non riscaldati (PARETI INTERNE confinanti con androne condominiale, SOLAIO confinante con garage condominiale, pareti tra appartamenti confinanti, etc.)

⁵ Unità Immobiliare

⁶ Criteri Ambientali Minimi (Titolo VI Misure fiscali – Art. 119 Decreto Rilancio)

anche solo un condomino non desse il permesso all'accesso e/o non fornisse la documentazione inerente i suoi impianti termici, magari nemmeno per poter svolgere le prime verifiche documentali, etc., ecco che sfumerebbero i fondamenti del superbonus nei condomini.

Qualche condomino potrebbe disapprovare l'applicazione del superbonus, per svariati motivi:

- ha timore che, per un errore qualsiasi rispetto ad una normativa così complessa, potrebbe esser poi costretto, successivamente, a restituire il suo credito con l'aggiunta di sanzioni ed interessi;
- ha da poco ammodernato il suo appartamento e non intende svolgere ancora opere a riguardo;
- non vuole che il suo terrazzo venga ridotto dallo spessore del cappotto termico;
- non vuole sia spostata la sua caldaia affinché venga messa in linea con le altre al fine di installare correttamente la canna fumaria collettiva;
- non vuol spendere soldi per realizzare la canna fumaria collettiva (non è prevista nell'incentivo, è prevista la sostituzione non la nuova installazione); o per realizzare la parte del cappotto termico delimitante gli ambienti comuni non riscaldati (androne, vano scala etc.) poiché tali opere non sono comprese nel superbonus;
- non vuole aver il fastidioso/lo scomodo di realizzare lavori interni al suo appartamento;
- non vuole diminuire la superficie del suo appartamento ove vi sia la necessità, per assicurare il rispetto dei requisiti minimi, di coibentare, per esempio le pareti interne che volgono verso l'androne non riscaldato o verso un altro appartamento, o verso il pavimento a piano terra;
- non gradisce l'ingombro di un sistema ibrido in sostituzione della sua caldaia, che verrebbe inesorabilmente posizionato sul suo piccolo terrazzo;
- etc. etc. le motivazioni potrebbero essere tante ancora.

Non esiste infatti una norma di legge che obblighi un cittadino, ad eseguire all'interno della sua unità, a sue spese o con cessione del credito, lavori che **non siano urgenti e necessari** alla sicurezza dello stabile o al contenimento di danni imminenti o già esistenti, sebbene gli stessi interventi siano approvati in assemblea, anche con maggioranze qualificate; giova sul punto ricordare non solo l'art. 14 della Costituzione⁷ ma anche il consolidato orientamento della giurisprudenza sul tema.

La manutenzione ordinaria può sempre essere decisa dall'amministratore nell'ambito dei poteri conferitigli dall'art. 1130 c.c., al n. 3, sulle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni; in altre parole le spese di manutenzione ordinaria e quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiedono la preventiva approvazione dall'assemblea dei condomini in quanto trattasi di esborsi ai

⁷ "Il domicilio è inviolabile. Non vi si possono eseguire ispezioni o perquisizioni o sequestri, se non nei casi e modi stabiliti dalla legge secondo le garanzie prescritte per la tutela della libertà personale.

Gli accertamenti e le ispezioni per motivi di sanità e di incolumità pubblica o a fini economici e fiscali sono regolati da leggi speciali" e dall'art. 614 del codice penale: "Chiunque s'introduce nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi, contro la volontà espressa o tacita di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi s'introduce clandestinamente o con inganno, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni."

quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea.

Tuttavia bisogna chiarire che l'amministratore del condomino non ha un generale potere di spesa, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c. in tema di lavori urgenti, per cui deve ritenersi che, in via generale, l'assemblea condominiale abbia il compito specifico, non solo di approvare il conto consuntivo, al fine di confrontarlo con il preventivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore stesso; quest'ultime saranno comunque sottoposte ad un doppio controllo della assemblea, organo cui compete il potere generale decisionale in tema di spesa: l'uno preventivo, a mente dell'art. 1135, comma 1, n. 2, c.c., e l'altro finale, ex art. 1135, comma 1, n. 3, c.c.

Si rileva, a tal proposito, che gli atti implicanti spese, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da nuove normative, comportano, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale che può assumere qualsiasi provvedimento si renda necessario per la conservazione sia dell'edificio, inteso come struttura architettonica, e complesso di beni e impianti, sia delle facoltà di godimento e di fruizione che spettano ai singoli partecipanti.

Pertanto, non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio neppure il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini⁸. Quest'ultima – atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. – può deliberare, quale organo destinato a esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento volto alla manutenzione straordinaria, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempre che non si tratti di decisioni volte a perseguire una finalità extra condominiale. In particolare, le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello dell'autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione.

L'unico modo per accedere e realizzare lavori in un appartamento privato è attraverso un provvedimento d'urgenza emanato dal giudice, in applicazione dell'art. 700 cpc, e ciò potrebbe accadere esclusivamente per costringere il condomino a far svolgere lavori improcrastinabili ed urgenti relativi a parti di proprietà privata che influiscono sulla proprietà condominiale, ove quest'ultima sia minacciata da un pregiudizio imminente ed irreparabile.

Ex adverso, si sottolinea che l'accesso al superbonus non configura la prerogativa ascrivibile all'urgenza!

In definitiva possiamo affermare che in mancanza della approvazione specifica di tutti i condomini, e della disponibilità e volontà reale allo svolgimento dei **lavori interni**, ove gli stessi fossero

⁸ Cass. civ., sez. II, 17/08/2017, n. 20136.

necessari a verificare le condizioni imposte dallo stesso decreto, ci sarà sempre il dubbio che qualcuno, anche un sol condomino, possa inficiare tutto!

3. Riepilogo quorum deliberativi

Per quanto riguarda i *quorum* deliberativi in materia condominiale, è opportuno ricordare che l'articolo 1136 c.c. distingue due *quorum* deliberativi diversi a seconda che si tratti di prima o seconda convocazione dell'assemblea. La norma stabilisce infatti al secondo e terzo comma che:

- **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";
- **in seconda convocazione** "La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

La normativa vigente distingue le maggioranze richieste, semplici o qualificate, a seconda della **materia**.

Le materie sulle quali l'assemblea condominiale può deliberare a maggioranza semplice sono tutte quelle per le quali la legge non prevede un quorum specifico. **Sono residuali** in quanto, per quasi la totalità delle decisioni condominiali, la legge richiede la maggioranza qualificata.

Si tratta in particolare di:

- ☐ misure di manutenzione ordinaria;
- ☐ approvare il preventivo delle spese annuali e il rendiconto finale del condominio redatti dall'amministratore. Il riferimento normativo sono i numeri 2 e 3 dell'articolo 1135 c.c.;
- ☐ impiegare i residui attivi della gestione, di cui al numero 3 dell'articolo 1135 c.c.

Nella maggior parte dei casi la legge richiede che l'assemblea deliberi con una maggioranza qualificata corrispondente al numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio.

Tale maggioranza è richiesta:

- per le questioni che riguardano la sfera dell'**amministratore**. In particolare, la nomina, la conferma e la revoca, la determinazione del compenso, il mancato rinnovo dell'incarico e l'autorizzazione dello stesso a partecipare ai programmi e alle iniziative territoriali di cui all'ultimo comma dell'articolo 1135 c.c.;
- nelle **liti attive e passive** relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ai sensi del quarto comma dell'articolo 1136 del codice civile;
- per la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, art. 1136, 4 co. c.c.;

- per la cessazione di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni;
- per le **innovazioni** di cui al secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile;
- l'installazione di impianti di videosorveglianza nelle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1122-ter del codice civile;
- locazione di parte comune dell'edificio con durata inferiore ai nove anni;
- approvazione del regolamento condominiale ai sensi dell'articolo 1138 del codice civile;
- sostituzione una delibera condominiale precedente con una nuova se la maggioranza richiesta per l'approvazione originaria era del 50 per cento più uno e della metà del valore dell'edificio;
- nomina del revisore contabile del condominio ai sensi dell'articolo 1130- bis del codice civile;
- modificazione di un regolamento condominiale di natura assembleare.

Inoltre, l'indicazione delle modalità di deliberazione su talune materie da parte dell'assemblea condominiale è contenuta in alcune leggi speciali.

Il *quorum* deliberativo del **50 per cento più uno dei votanti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio** è indicato:

- nella legge n. 13 del 1989, all'articolo 2, primo comma, relativamente all'**eliminazione di barriere architettoniche** e installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati;
- all'articolo 26, comma 5, della legge n. 10 del 1991 per le **innovazioni dei sistemi di riscaldamento**;
- al secondo comma dell'articolo 30 della legge n. 457 del 1978 per gli interventi di recupero relativi a un unico immobile composto da più unità immobiliari;
- nella legge n. 122 del 1989, al comma 3 dell'articolo 9, per realizzare **parking** al piano terra o nel sottosuolo;
- all'articolo 17-*quinquies* del decreto-legge n. 83 del 2012 (conv., con mod, dalla legge n. 134 del 2012) per le opere edilizie utili all'installazione delle infrastrutture di **ricarica elettrica dei veicoli** (ma per la seconda convocazione, in questo caso, resta ferma la rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio).

La maggioranza del **50 per cento più uno dei votanti che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio** è invece necessaria nei seguenti casi:

- per l'installazione e l'adeguamento di impianti non centralizzati, ai sensi dell'articolo 1122-bis del codice civile;
- sulle **innovazioni relative alle cose comuni**. In particolare, quelle dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento di cui al primo comma dell'articolo 1120 del

codice civile. Quelle di cui all'articolo 1108, primo comma, in cui però la maggior parte dei partecipanti deve rappresentare almeno i due terzi del valore della cosa comune;

- per costituire l'ipoteca al fine di "garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune" ai sensi dell'articolo 1108, ultimo comma, del codice civile;
- quando vanno compiuti **atti eccedenti l'ordinaria amministrazione** ai sensi del secondo comma dell'articolo 1108 del codice civile;
- se il condominio va sciolto e diviso in parti autonome e non possa farsi ciò senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini (articolo 62 delle disposizioni attuative al codice civile di cui al regio decreto n. 318/1942);
- per sostituire una delibera condominiale precedente con una nuova se la maggioranza richiesta per l'approvazione originaria era del 50 per cento più uno e di almeno due terzi del valore dell'edificio;
- riguardo alle innovazioni in due casi. Se vanno fatte opere di installazione di nuovi impianti radiotelevisivi e audiovisivi ai sensi del comma 13 dell'articolo 2-bis del decreto-legge n. 5 del 2001 (conv. con mod., dalla legge n. 66 del 2001). Se, per far passare i **cavi di fibra ottica** nell'edificio, sono richiesti lavori di ammodernamento. Il riferimento legislativo in questo caso è il comma 7 dell'articolo 1 della legge n. 69 del 2009.