

MAGGIORANZE (costitutive e deliberative) in CONDOMINIO

Al fine di memorizzare meglio le novità in materia di maggioranze, così come previsto dal testo della riforma del condominio, si è ritenuto opportuno fare una comparazione tra vecchie e nuove norme, limitando il prospetto stesso all' **art. 1136 c.c.**

Non si pone in evidenza alcun commento al contenuto dei vari commi in quanto è specifico compito dei legali farlo. Non mancheranno le occasioni in cui gli stessi illustreranno la portata delle novità e le possibili ripercussioni sia all' interno dell' assemblea, sia al di fuori di essa.

(Articolo 1136)- Costituzione dell' Assemblea e validità delle deliberazioni

Norme ante riforma	Norme post riforma
1° c. -L' Assemblea è regolarmente costituita con l' intervento di tanti condomini che rappresentano i due terzi del valore dell' intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.	1° c. -L' Assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l' intervento di tanti condomini che rappresentano i due terzi del valore dell' intero edificio e <u>la maggioranza dei partecipanti al condominio</u>
2° c. - Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell' edificio.	2° c. - 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° c. -Se l' Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l' assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello di prima e in ogni caso, non oltre i dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell' edificio	3° c. - Se l' assemblea <u>in prima convocazione</u> non può deliberare per mancanza di numero legale , l' assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. <u>L' assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l' intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell' intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno</u> un terzo del valore

	dell' edificio.
4° c. -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 secondo comma.	4° c. – Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell' amministratore o le liti attive e passive relative a materia che esorbitano dalle attribuzioni dell' amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell' edificio o riparazioni straordinarie di notevoli entità <u>e le deliberazioni di cui all' art. 1117- quater, 1120, secondo comma, 1122- ter nonché 1135 terzo comma</u> , devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma <u>del presente articolo</u> .
5° c. – Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell' articolo 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.	5° c. – Le deliberazioni di cui all' art. 1120, primo comma, <u>e dell' art. 1122-bis, terzo comma</u> , devono essere sempre approvate dall' assemblea con un numero che rappresenti <u>la maggioranza degli intervenuti</u> e i due terzi del valore dell' edificio.
6° c. – L' assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.	6° c. – L' assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli <u>aventi diritto</u> sono stati <u>regolarmente convocati</u> .
7° c.- Delle deliberazioni dell' assemblea si redige processo verbale da trasciversi in un registro tenuto dall' amministratore.	7° c. – Delle <u>riunioni</u> dell' assemblea si redige processo verbale da trasciversi nel registro tenuto dall' amministratore.

Art. 1117 – quater: Diffida per far cessare attività che incidono negativamente sulle destinazioni d' uso, conseguente convocazione assemblea e ricorso a azioni giudiziarie

Art. 1120 – 1° comma: innovazioni dirette al miglioramento o all' uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni,

Art. 1120 – 2° comma: le innovazioni riguardanti –

- 1) Opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti –

- 2)- le opere e gli 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 e 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 consegnano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune:
- 3)- l' installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l' accesso a qualunque genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

Art. 1122- bis- terzo comma: in caso di modificazione della parti comuni proposte dall' interessato e in relazione a prescrizione di adeguate modalità alternative, indicandone il contenuto specifico e le modalità di esecuzione

Art. 1122 – ter: installazioni sulle parti comuni dell' edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse.

Art. 1135 – 3° comma: autorizzazione all' amministratore per partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi da istituzioni locali o da soggetti private qualificati, anche mediante opera di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

CARATZZOLO Dr RAFFAELE