



**Studioaqua.eu**  
Trasparenti per natura  
Amministrazioni condominiali

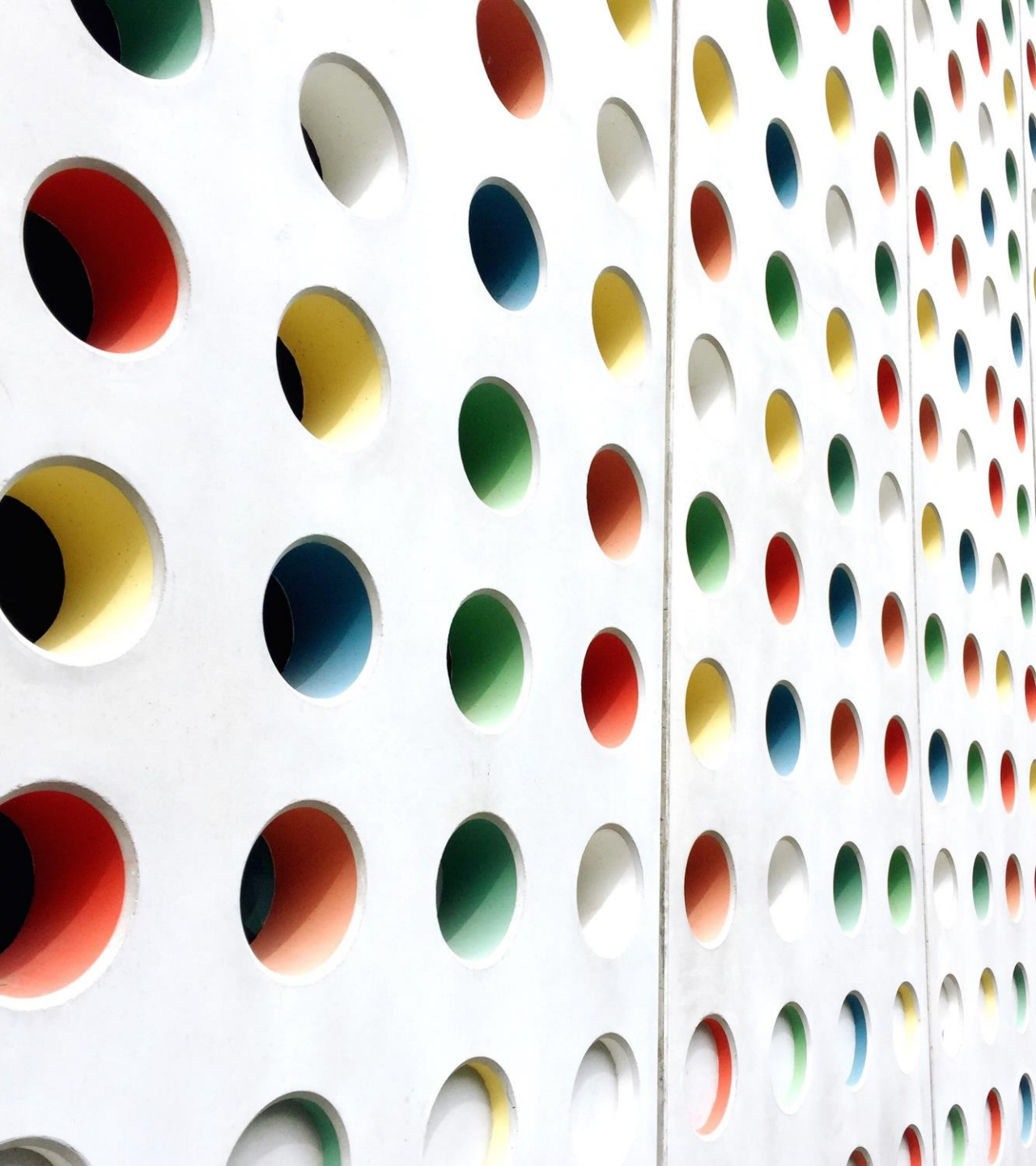
# L'assemblea di Condominio

---

LIBERA ACCADEMIA

PIEVE EMANUELE

18/11/2022



**Studioaqua.eu**  
Trasparenti per natura  
Amministrazioni condominiali

# L'assemblea di Condominio

---

PRESENTAZIONE SCARICABILE DA WEB:  
[HTTPS://WWW.STUDIOAQUA.EU/FORMAZIONE-CONDÒMINI](https://www.studioaqua.eu/formazione-condomini)





# Obiettivo:

---



FORNIRE ELEMENTI  
PER CONSENTIRE UNA  
PARTECIPAZIONE

ATTIVA E  
COSTRUTTIVA.

# La convocazione

---



## Chi deve essere convocato.

devono essere convocati i condòmini, cioè coloro che risultano essere i formali proprietari delle singole unità immobiliari.

## Casi particolari

- i comproprietari;
- gli inquilini, cioè coloro che vivono in affitto in condominio;
- l'usufruttuario.

# La convocazione

---



Chi deve essere convocato.

I comproprietari.

Se un appartamento è in comproprietà tra più eredi, l'amministratore dovrà convocarli tutti; solo uno di essi, però, potrà partecipare attivamente all'assemblea, esprimendo **un unico voto** che vale per tutti.

# La convocazione

---



Chi deve essere convocato.

Gli inquilini (Conduttori).

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

# La convocazione

---



Chi deve essere convocato.

L'usufruttuario.

Deve essere convocato all'assemblea quando bisogna discutere dell'**ordinaria amministrazione**. È infatti l'usufruttuario che si occupa dell'ordinaria manutenzione dell'immobile in cui vive.

Per quanto riguarda invece la deliberazione inerente alla **straordinaria amministrazione**, dovrà essere convocato il **nudo proprietario**.

# La convocazione

---



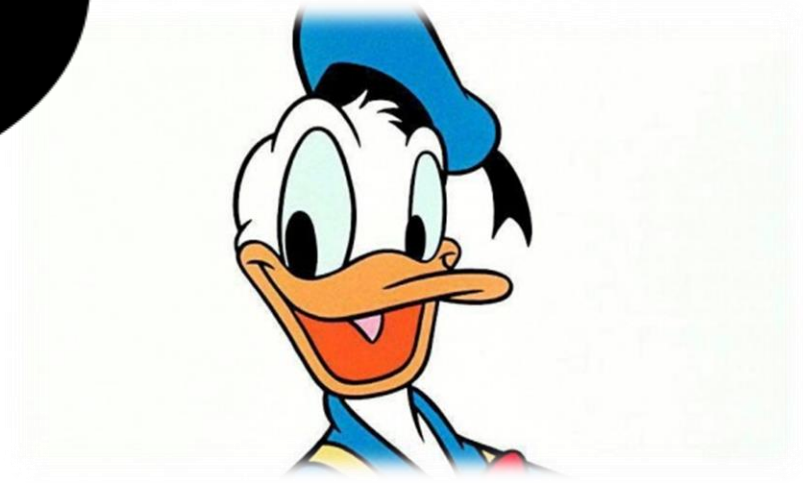
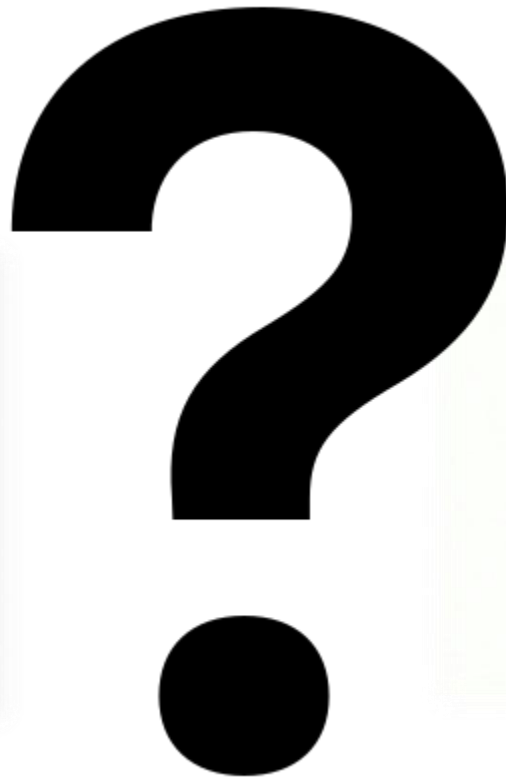
L'avviso di convocazione dev'essere inoltrato a tutti i condomini tramite **posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegnandolo a mano** almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Deve contenere l'ordine del giorno specificatamente indicato, il luogo e l'ora della riunione.



Chi sono queste due figure importanti per lo svolgimento dell' assemblea?

---



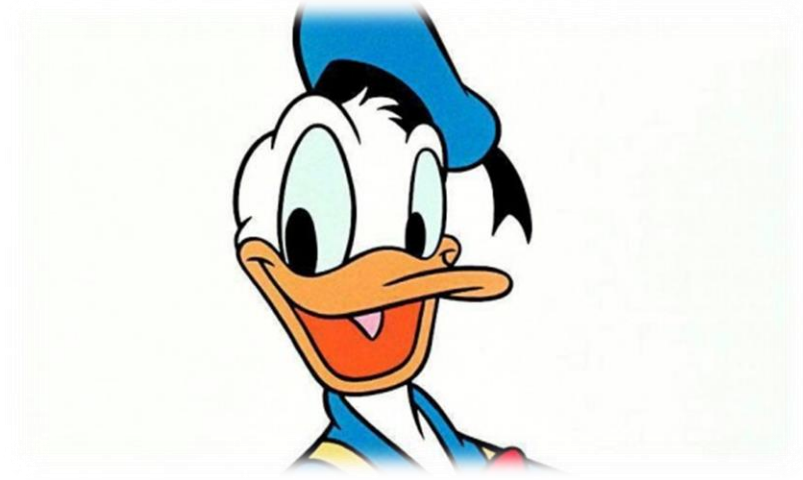
Chi sono queste due figure importanti per lo svolgimento dell' assemblea?

---

Presidente



Segretario



# Chi sono queste due figure importanti per lo svolgimento dell'assemblea?

---

## Presidente



1. Controlla la **validità della costituzione dell'assemblea**.
2. Controlla che le eventuali **deleghe** siano valide.
3. Verifica che vi sia la **maggioranza delle teste e millesimi** necessarie per la regolare costituzione dell'assemblea.
4. Dopo **ogni singola votazione** controlla che il numero delle **teste e dei millesimi** raggiunti consentono di ritenere approvata o meno la decisione.
5. È chiamato a **moderare le discussioni** che avvengono in assemblea consentendo a tutti la possibilità d'intervenire nel dibattito.
6. Controlla che vengano verbalizzati **sia l'arrivo** di eventuali Condòmini che intervengono alla riunione dopo l'apertura dell'assemblea e **sia chi si allontanano** prima della chiusura della stessa.

# Chi sono queste due figure importanti per lo svolgimento dell'assemblea?

---

## Segretario



Il presidente viene eletto dall'assemblea, mentre il presidente nomina, quale segretario, una persona di sua fiducia.

Il compito principale del segretario è quello di redigere il verbale dell'assemblea così come gli viene dettato dallo stesso presidente. Condòmini che intervengono alla riunione dopo l'apertura dell'assemblea e sia chi si allontanano prima della chiusura della stessa.

# Quorum costitutivo

---

## PRIMA CONVOCAZIONE

2/3 del valore millesimale dello stabile

Maggioranza dei partecipanti in condominio

## SECONDA CONVOCAZIONE

1/3 del valore millesimale del condominio

1/3 dei partecipanti del condominio

# Quorum Deliberativo

## TABELLA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI (C.c., art. 1136)

### AVVERTENZA

Nella tabella viene usato il termine "condòmini" per fare riferimento ai partecipanti al condominio, mentre viene usato il termine "interventuti" per far riferimento ai partecipanti all'assemblea.

ARGOMENTO	QUORUM COSTITUTIVI		QUORUM DELIBERATIVI	
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
Amministratore: compenso	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza interventuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Amministratore: nomina, riconferma e revoca	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza interventuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 ( <i>idem</i> )

La **delibera** è l'atto con cui l'assemblea manifesta tale sua volontà ed attraverso il quale la stessa provvede a disciplinare e gestire i beni e i servizi condominiali. Una delibera per essere valida deve essere approvata con maggioranze che variano in funzione del suo oggetto.

# Quorum Deliberativo

**TABELLA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI**  
(C.c., art. 1136)

**AVVERTENZA**

Nella tabella viene usato il termine "condòmini" per fare riferimento ai partecipanti al condominio, mentre viene usato il termine "interventuti" per far riferimento ai partecipanti all'assemblea.

ARGOMENTO	QUORUM COSTITUTIVI		QUORUM DELIBERATIVI	
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
Amministratore: compenso	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Amministratore: nomina, riconferma e revoca	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Antenne satellitari (D.L. n. 5/01)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	1/3 condòmini (idem)	334 (idem)
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Costituzione o trasferimento dei diritti reali	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Impianto di riscaldamento: rinuncia al servizio	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Impianto di riscaldamento: trasformazione per contenimento energetico (L. n. 10/91)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (maggioranza quote millesimali condòmini)	maggioranza intervenuti(**) (idem)	maggioranza quote millesimali condòmini (idem)
Innovazioni: gravose o voluttuarie (***)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)

Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inseribili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. n. 179/92)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (500)	maggioranza condòmini (idem)	500 (idem)
Interventi volti al contenimento del consumo energetico (L. n. 10/91)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (maggioranza quote millesimali condòmini)	maggioranza intervenuti(**) (idem)	maggioranza quote millesimali condòmini (idem)
Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Locazioni ultranovennali	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Manutenzione ordinaria	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/89)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Perimento inferiore a 3/4: ricostruzione edificio	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.) (*)	500 (idem)
Perimento totale (superiore a 3/4): ricostruzione edificio	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem) (****)	667 (idem)
Regolamento: approvazione e modifiche	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	Maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)

Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condòmini sulle proprietà esclusive	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Rendiconto annuale	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Residui attivi: impiego	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (Att. c.c., art. 61)	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (500)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (Att. c.c., art. 62, c. 2)	2/3 condòmini (maggioranza condòmini)	667 (idem)	maggioranza condòmini (idem)	667 (idem)
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	Unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)
Spese: ripartizione	2/3 condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (1/3 condòmini)	500 (334)
Tabelle millesimali: formazione o modifica	Unanimità (idem)	1000 (idem)	Unanimità (idem)	1000 (idem)
Vendita o cessione di beni	unanimità (idem)	1000 (idem)	unanimità (idem)	1000 (idem)

(\*) Si vedano, in tal senso, Cass. civ. 26 aprile 1994, n. 3952 e Cass. civ. 9 febbraio 1980, n. 901.

(\*\*) Questa è l'interpretazione prevalente, ma la dottrina non è unanime: per alcuni sarebbe necessaria la maggioranza dei condòmini, per altri sarebbe sufficiente la sola maggioranza delle quote dei partecipanti al condominio, per altri ancora - a seguito delle modifiche recate dal d.lgs. 311/06 all'art. 26 della l. 10/91 - addirittura la "semplice" maggioranza delle quote (334 millesimi).

(\*\*\*) Non partecipano alla spesa i dissenzienti.

(\*\*\*\*) Così, Cass. civ. 29 aprile 1993, n. 5083. Nel senso, invece, di ritenere sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136, c. 2, c.c., per la soppressione del servizio di portierato previsto dal regolamento, v. Cass. civ., 29 marzo 1995, n. 3708.

Fonte: CONFEDILIZIA elaborazione

# Deleghe

---



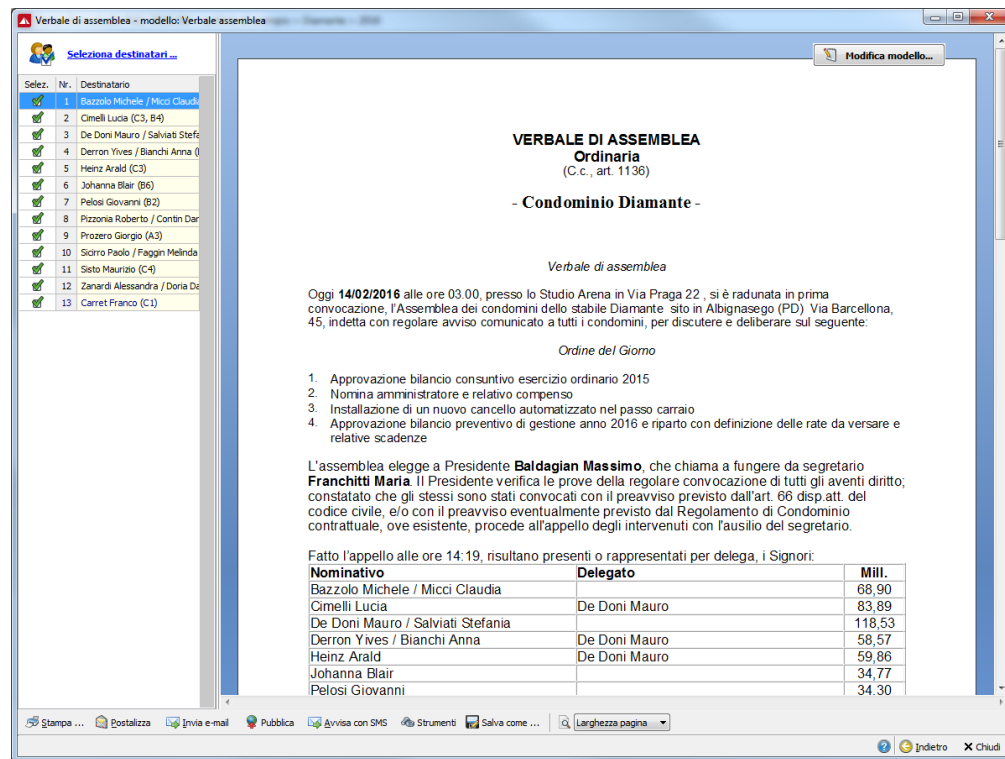
*Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.*

*Chiunque può essere delegato a partecipare all'assemblea*

*L'Amministratore non può avere deleghe.*



# Il verbale



Il verbale, deve contenere la volontà espressa dai condomini, che si sono riuniti in assemblea. Va redatto in maniera chiara e leggibile, perché sarà, in un immediato futuro, inviato a tutti gli assenti che hanno il diritto di conoscere ciò che è stato discusso e deliberato in assemblea.

# Il verbale

The screenshot shows a software window titled 'Verbale di assemblea - modello: Verbale assemblea'. On the left, there is a sidebar with a list of recipients under 'Selez. Nr. Destinatario'. The main content area displays the following text:

**VERBALE DI ASSEMBLEA  
Ordinaria**  
(C.c., art. 1136)

- Condominio Diamante -

*Verbale di assemblea*

Oggi **14/02/2016** alle ore 03.00, presso lo Studio Arena in Via Praga 22, si è radunata in prima convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile Diamante sito in Albignasego (PD) Via Barcellona, 45, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

*Ordine del Giorno*

1. Approvazione bilancio consuntivo esercizio ordinario 2015
2. Nomina amministratore e relativo compenso
3. Installazione di un nuovo cancello automatizzato nel passo carraio
4. Approvazione bilancio preventivo di gestione anno 2016 e riparto con definizione delle rate da versare e relative scadenze

L'assemblea elegge a Presidente **Baldagian Massimo**, che chiama a fungere da segretario **Franchitti Maria**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 14:19, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mil.
Bazzolo Michele / Micci Claudia		68,90
Cimelli Lucia	De Doni Mauro	83,89
De Doni Mauro / Salviati Stefania		118,53
Derron Yves / Bianchi Anna	De Doni Mauro	58,57
Heinz Arald	De Doni Mauro	59,86
Johanna Blair		34,77
Pelosi Giovanni		34,30

At the bottom of the window, there are navigation buttons: 'Stampa...', 'Posta...', 'Invia e-mail', 'Pubblica', 'Avvisa con SMS', 'Strumenti', 'Salva come...', 'Larghezza pagina', 'Indietro', and 'Chiudi'.

Il Verbale di assemblea ha valore di prova è può dare modo, ai Condòmini che non sono d'accordo con il deliberato, di impugnare l'assemblea o solo alcuni punti della stessa in base all'Art. 1137 del Cod. Civ.

# Il verbale

**VERBALE DI ASSEMBLEA Ordinaria**  
(C.c., art. 1136)

**- Condominio Diamante -**

*Verbale di assemblea*

Oggi **14/02/2016** alle ore 03.00, presso lo Studio Arena in Via Praga 22, si è radunata in prima convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile Diamante sito in Albignasego (PD) Via Barcellona, 45, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

*Ordine del Giorno*

1. Approvazione bilancio consuntivo esercizio ordinario 2015
2. Nomina amministratore e relativo compenso
3. Installazione di un nuovo cancello automatizzato nel passo carraio
4. Approvazione bilancio preventivo di gestione anno 2016 e riparto con definizione delle rate da versare e relative scadenze

L'assemblea elegge a Presidente **Baldagian Massimo**, che chiama a fungere da segretario **Franchitti Maria**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 14:19, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
Bazzolo Michele / Micci Claudia		68,90
Cimelli Lucia	De Doni Mauro	83,89
De Doni Mauro / Salvati Stefania		118,53
Derron Yves / Bianchi Anna	De Doni Mauro	58,57
Heinz Arald	De Doni Mauro	59,86
Johanna Blair		34,77
Pelosi Giovanni		34,30

Gli eventuali allegati che fanno parte integrante del verbale, devono anche essi essere siglati da entrambi.

Il verbale deve riportare, inoltre, l'ora di scioglimento e chiusura dell'assemblea.

# Il verbale

Verbaletto di assemblea - modello: Verbale assemblea

Seleziona destinatari...

Selez.	Nr.	Destinatario
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Bazzolo Michele / Micci Claudia
<input checked="" type="checkbox"/>	2	Cimelli Lucia (C3, B4)
<input checked="" type="checkbox"/>	3	De Doni Mauro / Salviati Stefania
<input checked="" type="checkbox"/>	4	Derron Yves / Bianchi Anna (C3)
<input checked="" type="checkbox"/>	5	Heinz Arald (C3)
<input checked="" type="checkbox"/>	6	Johanna Blair (B6)
<input checked="" type="checkbox"/>	7	Pelosi Giovanni (B2)
<input checked="" type="checkbox"/>	8	Pizzonia Roberto / Contin Dario
<input checked="" type="checkbox"/>	9	Prozzer Giorgio (A3)
<input checked="" type="checkbox"/>	10	Sicron Paolo / Faggini Melinda
<input checked="" type="checkbox"/>	11	Sisto Maurizio (C4)
<input checked="" type="checkbox"/>	12	Zanardi Alessandra / Doria De
<input checked="" type="checkbox"/>	13	Carret Franco (C1)

**VERBALE DI ASSEMBLEA Ordinaria**  
(C.c., art. 1136)

**- Condominio Diamante -**

*Verbale di assemblea*

Oggi **14/02/2016** alle ore 03.00, presso lo Studio Arena in Via Praga 22, si è radunata in prima convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile Diamante sito in Albignasego (PD) Via Barcellona, 45, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

*Ordine del Giorno*

1. Approvazione bilancio consuntivo esercizio ordinario 2015
2. Nomina amministratore e relativo compenso
3. Installazione di un nuovo cancello automatizzato nel passo carraio
4. Approvazione bilancio preventivo di gestione anno 2016 e riparto con definizione delle rate da versare e relative scadenze

L'assemblea elegge a Presidente **Baldagian Massimo**, che chiama a fungere da segretario **Franchitti Maria**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 14:19, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

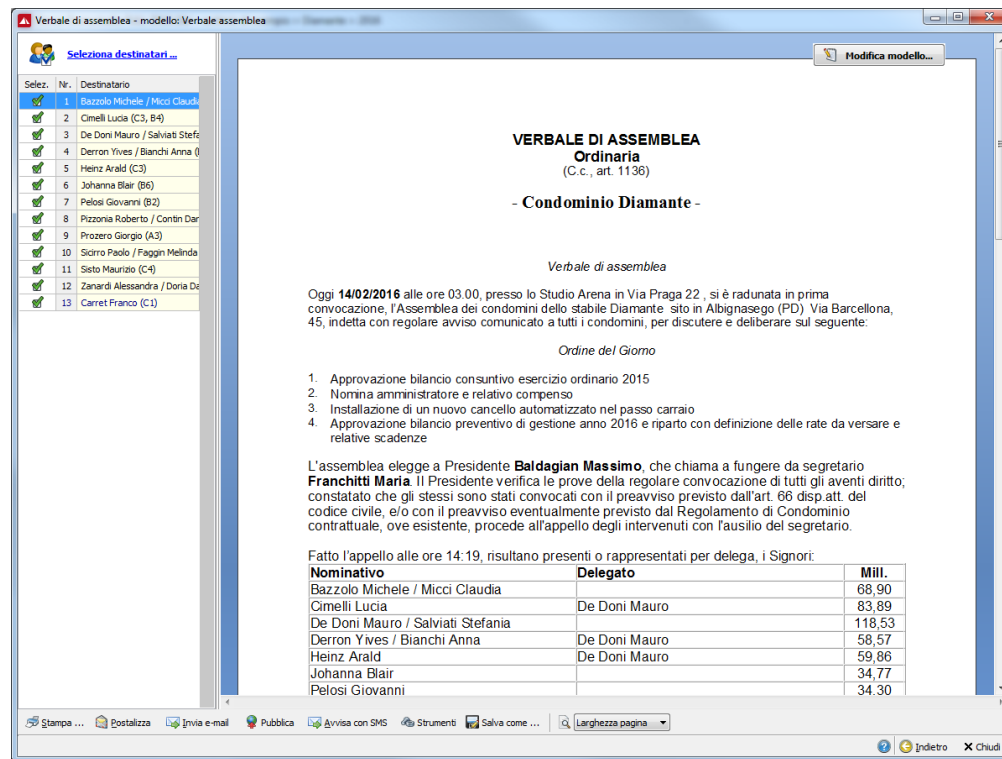
Nominativo	Delegato	Mill.
Bazzolo Michele / Micci Claudia		68,90
Cimelli Lucia	De Doni Mauro	83,89
De Doni Mauro / Salviati Stefania		118,53
Derron Yves / Bianchi Anna	De Doni Mauro	58,57
Heinz Arald	De Doni Mauro	59,86
Johanna Blair		34,77
Pelosi Giovanni		34,30

Stampa ... Postalizza Invia e-mail Pubblica Avvisa con SMS Strumenti Salva come ... Larghezza pagina

Indietro Chiudi

Il verbale datato, letto, chiuso e firmato, non può più essere variato se non per errori materiali o di calcolo e la correzione deve essere sottoscritta sia dal presidente e sia dal segretario ed essere effettuata in modo da risultare comunque leggibile.

# Il verbale



**VERBALE DI ASSEMBLEA Ordinaria**  
(C.c., art. 1136)

**- Condominio Diamante -**

*Verbale di assemblea*

Oggi **14/02/2016** alle ore 03.00, presso lo Studio Arena in Via Praga 22, si è radunata in prima convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile Diamante sito in Albignasego (PD) Via Barcellona, 45, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

*Ordine del Giorno*

1. Approvazione bilancio consuntivo esercizio ordinario 2015
2. Nomina amministratore e relativo compenso
3. Installazione di un nuovo cancello automatizzato nel passo carraio
4. Approvazione bilancio preventivo di gestione anno 2016 e riparto con definizione delle rate da versare e relative scadenze

L'assemblea elegge a Presidente **Baldagian Massimo**, che chiama a fungere da segretario **Franchitti Maria**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 14:19, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
Bazzolo Michele / Micci Claudia		68,90
Cimelli Lucia	De Doni Mauro	83,89
De Doni Mauro / Salviati Stefania		118,53
Derron Yves / Bianchi Anna	De Doni Mauro	58,57
Heinz Arald	De Doni Mauro	59,86
Johanna Blair		34,77
Pelosi Giovanni		34,30

I compiti del presidente e del segretario, si concludono con il termine dell'assemblea e la sottoscrizione del verbale che viene riconsegnato all'Amministratore. La consegna del verbale è obbligatoria per tutti gli assenti.

Il termine previsto per la trasmissione del verbale è di 30 giorni dall'assemblea.

# Link utili

---

[Convocazione assemblealea](#)

[Le deleghe](#)

[Chi deve essere convocato](#)

[Presidente e segretario](#)

[Le maggioranze condominiali](#)

[Tabella maggioranze assembleari](#)