



# abitanti di Ecopolis

Notiziario comprensoriale autogestito

www.abitanti.condominioecopolis.org

COME UTILIZZARE AL MEGLIO UN'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO E NON SPRECARE IL TEMPO INUTILMENTE

## CAPIRE L'ASSEMBLEA

Probabilmente non lo abbiamo mai letto, ma è importante capire cos'è.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come funziona e a cosa ci obbliga

Al momento dell'acquisto della nostra casa a Ecopolis abbiamo firmato anche il **regolamento di condominio**.

Ciò, all'epoca, non suscitò in noi alcun particolare sospetto. E' solo da poco che ci siamo resi conto dell'incredibile situazione in cui la nostra comunità si è ritrovata. Quel tipo di regolamento condominiale, infatti, non è stato predisposto e votato dall'assemblea dei condomini (come avviene normalmente), ma è stato redatto dal soggetto che ha costruito e venduto le nostre unità immobiliari: la Cogem SpA.

Nessuno ce ne aveva parlato, nessuno ha avuto il tempo (e forse la voglia) di leggerlo prima di metterci la firma e accettarlo.

Molti di noi, peraltro, si sono trovati **in banca** a tu per tu con il contratto di acquisto della casa, il contratto di mutuo e il regolamento di condominio. Un po' complicato poter capire, al momento, e discutere. Nessuno, o quasi, aveva avuto la possibilità di averne una copia, prima, per leggerla e studiarla.

Insomma: non ci siamo accorti di aver sottoscritto un VERO E PROPRIO CONTRATTO vincolante che, per sua natura, genera particolari situazioni.

Mi permetto, perciò, di provare a spiegare brevemente cosa è questo *diavolo* di "regolamento contrattuale" di cui tanto si parla, precisando che le notizie che riporto sono il risultato dell'esperienza personale e di ricerche effettuate su testi di legge (codice civile e altre norme) e su siti internet di professionisti del settore.

#### COSA È IL REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Chiariamolo subito. Il regolamento condominiale può essere di due tipi:

- **Assembleare.** Quello approvato dall'assemblea dei condomini (art. 1138 del Codice civile), cioè scritto dai partecipanti al condominio e votato dall'assemblea.
- **Contrattuale.** Quello predisposto dal costruttore (o proprietario) dell'edificio e fatto accettare dagli acquirenti degli immobili al momento dell'acquisto. Proprio quello che è successo a noi condomini di Ecopolis.

Continua a pag.2

A pag. 3

### I CONSIGLIERI DI CONDOMINIO

Come funzionano e a cosa servono

**Molti di noi si sono trovati in banca a tu per tu con il contratto di acquisto della casa, il contratto di mutuo e il regolamento di condominio. Impossibile capire !**

I consiglieri di condominio non sono altro che condomini che, volontariamente e a gratuitamente, vengono scelti dall'assemblea per supportare l'amministratore di condominio; fungono da tramite tra quest'ultimo e gli altri condomini.

Le loro funzioni sono: affiancare, ed aiutare l'amministratore nella gestione; informare tempestivamente l'amministratore sui problemi e sui disservizi relativi al condominio essere consultati dall'amministratore per questioni di carattere particolare.

### SPECIALE ASSEMBLEA

**A pag 4** una tabella con tutti i numeri (presenze e millesimi) necessari per deliberare

A pag. 3

### IL BILANCIO DI CONDOMINIO

**Qualche notizia per capire di cosa si tratta e quando, il nostro amministratore, dovrebbe presentarci all'assemblea dei condomini.**

**In seconda convocazione basterà la presenza di un terzo (1/3) dei condomini che rappresentino almeno un terzo (1/3) del valore in millesimi dell'edificio.**

Quante assemblee si possono fare ?  
Quante **deleghe** posso presentare ?

### L'ASSEMBLEA DI COMPENSORIO

Il nostro piccolo Parlamento

L'assemblea è il Parlamento del Condominio: **qui si prendono le decisioni su come va regolata la vita condominiale**. Le delibere, se sono prese con le giuste maggioranze e non infrangono la legge, sono valide per tutti, dissenzienti compresi. L'assemblea può essere **ordinaria** o **straordinaria**.

L'**assemblea ordinaria** deve essere convocata almeno una volta l'anno per decidere almeno su tre argomenti fondamentali:

- nomina o riconferma dell'amministratore;
- approvazione del bilancio consuntivo dell'anno passato (detto più propriamente *rendiconto*);
- approvazione del bilancio preventivo per l'anno che viene.

L'assemblea ordinaria può essere anche l'occasione per nominare i rappresentanti del consiglio di condominio.

L'**assemblea straordinaria**, come dice il nome stesso, può essere convocata ogni volta che occorre decidere in merito a questioni importanti (per esempio lavori urgenti di manutenzione straordinaria, etc...).

Non vi sono limiti per il numero di assemblee straordinarie che si possono tenere. Per la validità di un'assemblea in prima convocazione occorre che siano presenti di persona o attraverso delega i due terzi (2/3) dei condomini che rappresentino due terzi (2/3) del valore in millesimi dell'edificio.

Se in prima convocazione questo quorum non è raggiunto, l'amministratore dovrà redigere un verbale di assemblea deserta. In **seconda convocazione** basterà la presenza di un terzo (1/3) dei condomini che rappresentino almeno un terzo (1/3) del valore in millesimi dell'edificio.

Se nell'avviso di prima convocazione sono già contenute ora e giorno della seconda, l'amministratore non ha altri compiti.

Continua a pag.2

Segue da pag 1 il **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Dopo aver chiarito questo punto, proviamo a capire su cosa agisce questo "regolamento-contratto", a cosa ci obbliga e chi è tenuto a osservarlo.

**Il regolamento contrattuale** costituisce una convenzione tra tutti gli acquirenti degli appartamenti del condominio, dove possono essere inserite regole vincolanti per tutti i condòmini anche se diverse da quelle previste dalla normativa legislativa (cioè dal codice civile) purché non si tratti ovviamente di norme inderogabili per legge. E' perfino ammissibile l'inserimento, nell'ambito del regolamento contrattuale, di una ripartizione delle spese condominiali diversa da quella stabilita dalla legge.

**Il regolamento contrattuale** contiene sia norme regolamentari (che riguardano le modalità d'uso delle cose comuni e in genere l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali) che norme propriamente contrattuali.

**Le norme regolamentari** si possono modificare con una delibera adottata dalla maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 del Codice civile, vale a dire con una maggioranza di cinquecento millesimi e la maggioranza degli intervenuti all'assemblea.

**Le norme contrattuali** possono essere modificate soltanto con l'approvazione all'unanimità di tutti i condòmini rappresentanti l'intero valore dell'edificio e in particolare con un voto manifestato in forma scritta. Tra queste, per esempio, rientrano quelle che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese. Nel caso che ci riguarda, la Cogem ha stabilito che le spese vengano ripartite in base alla superficie degli immobili; ebbene, per poter modificare questo metodo c'è bisogno di una delibera approvata all'unanimità. Purtroppo, al momento, non ci sono Santi!

**Anche i conduttori** di singole unità immobiliari (cioè chi abita a Ecopolis con un contratto di affitto) sono obbligati ad osservare le norme del regolamento condominiale nei limiti e con le facoltà che eventualmente competono ai condòmini loro locatori.

La Redazione

**Abitanti di Ecopolis** non è una testata giornalistica, non è una associazione di proprietari o condòmini, non viene pubblicato con periodicità regolare, ma quando ne abbiamo voglia.

Il notiziario non ha finalità di lucro, ma si basa sulla collaborazione di persone che gli dedicano parte del loro tempo libero su base volontaria.

La nostra finalità è quella di sensibilizzare i condòmini sulle problematiche di gestione della propria casa inserita nel condominio e dare strumenti per poter comprendere ciò che accade in un'assemblea di condominio.

I testi e le ricerche di questo numero sono a cura di Angelo SORO, condòmino del comprensorio Ecopolis, che abita in Viale Raffaello Sanzio, al numero civico 4.  
eMail: [ecopolis.info@gmail.com](mailto:ecopolis.info@gmail.com)

Ulteriori e più complete informazioni sul nostro sito internet:  
[www.abitanti.condominioecopolis.org](http://www.abitanti.condominioecopolis.org)

Segue da pag 1 **L'ASSEMBLEA DI COMPRESORIO**

La **seconda convocazione** non può avvenire né nello stesso giorno, né oltre 10 giorni dalla prima convocazione.

### **Questione deleghe**

Un condòmino può anche essere presente tramite delega. **Chiunque, anche l'amministratore o un estraneo allo stabile può rappresentare un numero ILLIMITATO di condòmini, a patto che il regolamento condominiale non lo vieti espressamente.**

Il delegato non può però incaricare altri e il singolo proprietario non può nominare più delegati, anche se ha due o tre appartamenti diversi.

Il delegato si sostituisce a chi lo delega in tutto, senza che valgano limiti o istruzioni scritte che ne circoscrivano i poteri; questi contano solo nei rapporti interni tra delegante e delegato, per chiedere eventualmente i danni, ma non nei confronti dell'assemblea.

Per quanto attiene le **deleghe all'amministratore** di condominio o a un **soggetto esterno**, il nostro regolamento di condominio recita [a pagina 12, punt 2 sub a)], " **Non può essere conferita delega agli amministratori di condominio e all'amministratore comprensoriale, né tantomeno a soggetti che non siano proprietari di immobili siti nel complesso Ecopolis**".

Per quanto riguarda la possibilità da parte del proprietario di delegare il coniuge, se il regolamento condominiale non impone limiti, questo è disciplinato dal codice civile (articolo 1387 e seguenti).

Però, in conformità a quanto disposto dal nostro regolamento contrattuale [pag. 12, punto sub a)], la delega è valida solo se il coniuge delegato è comproprietario dell'immobile del delegante (e in questo caso non sarebbe indispensabile una delega!), o è proprietario di un'altra unità immobiliare in Ecopolis.

Posto ciò, il coniuge del condòmino munito di regolare delega può partecipare e votare in assemblea in nome e per conto del rappresentato.

### **COME FUNZIONA L'ASSEMBLEA**

**Il primo passo** nello svolgimento dell'assemblea è la nomina del **Presidente**, che viene scelto tra uno dei partecipanti ed ha funzioni di moderatore e di coordinatore degli interventi sull'ordine del giorno, e del **Segretario**, che deve compilare il

verbale (spesso viene nominato Segretario lo stesso amministratore). Il verbale va redatto nel corso dell'assemblea (meglio se direttamente nel **registro dei verbali**), e si tratta dell'unico documento scritto che narra la storia (in modo riassuntivo) dell'assemblea di condominio in tutto il suo divenire. Va letto ad alta voce alla fine, nonché controfirmato, perlomeno dal Presidente.

**Il secondo passo** lo svolge il Presidente che raccoglie e verifica le deleghe, fa il conteggio dei presenti e delle quote millesimali possedute (comprese quelle delle deleghe), per verificare se esiste il numero minimo per la prima o seconda convocazione.

Dichiara quindi aperta l'assemblea.

**In assemblea si possono discutere e approvare solo le questioni presenti nell'ordine del giorno**, seguendone l'ordine presente nell'avviso di convocazione (i primi argomenti sono i più importanti ai quali va dedicato anche più tempo in assemblea).

Il Presidente ha comunque la facoltà di proporre di variare l'ordine di trattazione degli argomenti.

Il voto potrà essere a favore o contro la delibera, senza possibilità di porre condizioni che ne indeboliscano la validità. **Gli astenuti vanno conteggiati come contrari.**

Nel verbale vanno annotate le persone presenti direttamente o per delega in assemblea, le decisioni prese, il quorum raggiunto dalle varie deliberazioni. Resta obbligatorio annotare, per ogni delibera, anche i dissenzienti e gli astenuti. Ciò permetterà agli stessi di impugnare eventualmente la delibera. Ogni condòmino può pretendere che sia messa a verbale una dichiarazione, soprattutto se di dissenso.

Nel verbale vanno anche annotate le persone che subentrano in assemblea dopo l'inizio e quelle che se ne vanno prima della fine: l'assemblea resta valida, ma ovviamente ciò potrà influire sul quorum per le votazioni.

In caso di presenza di più comproprietari di uno o più appartamenti, uno solo potrà votare. Se non si mettono d'accordo, il Presidente procede al sorteggio (non conta chi ha la quota maggiore di proprietà).

Copia del verbale va comunicata dall'amministratore a tutti i condòmini, compresi quelli presenti in assemblea.

La Redazione

### **DISCLAIMER**

Ai sensi della **Legge n. 62 del 7/3/2001** questo notiziario non può essere considerato in alcun modo un prodotto editoriale, poiché aggiornato saltuariamente.

### **COPYRIGHT**

Testi e immagini, nonché il logo del sito, sono di mia esclusiva proprietà e non possono essere copiate, riprodotte o modificate senza il mio consenso. Alcune delle immagini contenute all'interno degli articoli sono state reperite su internet e sono di esclusiva proprietà degli aventi diritto. In alcuni articoli sono riportati testi o parti di testo tratti da articoli pubblicati su internet. In questi casi è sempre citata la fonte di provenienza e, su specifica richiesta dell'autore o del detentore del copyright, saranno rimossi non appena possibile.

## I CONSIGLIERI DI CONDOMINIO

I consiglieri di condominio sono dei condomini che, volontariamente, supportano l'amministratore e fungono da tramite tra quest'ultimo e gli altri condomini.

Ma non essendo una figura prevista dal codice civile, le loro mansioni e le loro procedure devono essere dettate dall'assemblea.

In mancanza di precise disposizioni, non hanno alcun potere decisionale e, in tal caso, le loro funzioni sono:

affiancare, ed aiutare l'amministratore nella gestione;

informare tempestivamente l'amministratore sui problemi e sui disservizi relativi al condominio essere consultati dall'amministratore per questioni di carattere particolare.

Il consiglio, comunque, non potrà mai sostituirsi attivamente all'amministratore che rimane l'unico legale rappresentante del condominio (art. 1129 cc).

L'elezione dei consiglieri è prevista, nei regolamenti condominiali, perché l'amministratore se ne avvalga nello svolgimento del suo lavoro.

I problemi da affrontare nel governo del condominio sono analoghi a quelli che si incontrano nel governo di un paese; si comprende allora, per analogia, quale debba essere la missione dei consiglieri: aiutare l'amministratore a governare, a migliorare le condizioni di benessere dei condomini, e alla fine, fare con l'amministratore l'interesse del condominio.

In ogni caso l'assemblea deve provvedere alla nomina di ogni singolo membro del consiglio.

Trattandosi di un organo consultivo che non comporta oneri di sorta, si ritiene sufficiente la maggioranza 'semplice' di cui al comma 3 dell'articolo 1136 del Codice civile.

Disciplina del consiglio di condominio

Dei consiglieri e del consiglio di condominio non vi è traccia nel Codice civile, sicché la figura del consigliere può essere disciplinata solo dal regolamento condominiale. In proposito, molti regolamenti prevedono un organo (chiamato consiglio del condominio, consiglio di amministrazione o altro) e dettano la disciplina che lo riguarda, particolarmente per quanto concerne i compiti di assistere e controllare l'amministratore rispetto al suo mandato (qualcosa di più dunque della semplice verifica dei conti e dei bilanci).

E' auspicabile che nell'ambito di una riforma della nostra dispositiva normativa condominiale (che prima o poi dovremo affrontare e modificare) venga previsto e specificato il ruolo dei consiglieri, affinché la gestione del condominio sia davvero svolta nell'interesse dei proprietari.

In alcuni casi, senza intaccare le prerogative dell'amministratore e i suoi poteri, l'assemblea può prevedere una procura (eventualmente rafforzata da un contratto di mandato) ad un soggetto, magari condomino, per svolgere specifici atti che si ritengono eseguibili in maniera più consona dallo stesso anziché dall'amministratore. Ovvio che così facendo siamo fuori dalla figura del consigliere di condominio comune nella prassi, ma rientreremmo nella figura del mandatario con rappresentanza, che è una figura tipizzata all'articolo 1704 c.c.

Si e' detto che le funzioni del consiglio sono sostanzialmente di controllo e consultive.

Proviamo a fare un esempio

Si pensi all'assemblea che decida la sostituzione del portone d'ingresso del condominio. Nella deliberazione si stabilisce che il lavoro dovrà essere affidato facendo riferimento al preventivo che presenta il miglior rapporto qualità-prezzo. E' evidente che una scelta del genere comporta delle valutazioni discrezionali, non si tratta infatti solo del preventivo più basso ma di quello più economico in relazione alla qualità di quanto offerto.

In questo caso, il consiglio potrebbe affiancare l'amministratore nella scelta della ditta affidataria dei lavori. Così, ad esempio, si può prevenire una scelta, non condivisa, dell'amministratore. Occorre fare una precisazione: per quanto il consiglio possa collaborare con l'amministratore nella scelta dei preventivi, e' a quest'ultimo che spetta l'ultima parola. Come dire che la sua decisione non e' vincolata dal parere del consiglio. In casi del genere ogni condomino potrà, ex art. 1133 c.c., fare ricorso all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, salvo in ogni caso il ricorso all'Autorità Giudiziaria.

## RISPETTARE IL REGOLAMENTO

### A chi spetta l'obbligo di vigilare ?

Innanzitutto deve essere chiaro che i condomini non possono sottrarsi all'obbligo del rispetto del regolamento condominiale. Se l'affermazione vi sembra ovvia, probabilmente non avete avuto a che fare con vicini di casa che producono rumori a qualsiasi ora del giorno o della notte, oppure utilizzano parti comuni (o private) del fabbricato per svolgere attività (officine, autolavaggi, falegnamerie etc etc) che eccedono le normali pratiche di "bricolage" domestico.

Anche l'amministratore di condominio è tenuto a osservare le disposizioni del regolamento, per quanto di sua competenza naturalmente. Il codice civile gli impone, inoltre, l'obbligo di curarne l'osservanza.

E' chiaro in tal senso l'art. 1130, primo comma (punto 1), che gli impone di vigilare sulla corretta applicazione del regolamento condominiale.

Che cosa accade se un condomino trasgredisce i divieti imposti? Si pensi al comproprietario che usi lo spazio di manovra dei garages come zona di sosta per la propria autovettura; o ancora si faccia il caso del condomino che utilizza la propria unità immobiliare (o parti di essa) per una particolare attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale o per la quale non è stata data mai autorizzazione dall'assemblea condominiale.

In questi casi cosa può fare l'amministratore?

Inizialmente potrà certamente agire in via bonaria per convincere il condomino a non continuare a violare il regolamento.

Se ciò non bastasse, l'amministratore può adire l'Autorità Giudiziaria per ottenere un provvedimento di condanna del condomino inosservante.

Infatti, leggendo il primo comma dell'art. 1131 c.c. si scopre che " nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi".

Per quanto riguarda i casi riportati a esempio, la Suprema Corte di Cassazione, nella sentenza n. 21841 del 5 ottobre 2010, si è espressa confermando la condanna nei confronti di un condomino (già condannato in entrambi i gradi di merito) per l'inosservanza del regolamento condominiale.

Egli lamentava il fatto che l'amministratore di condominio, che aveva promosso la causa, avrebbe agito in giudizio senza una deliberazione adottata con le maggioranze prescritte dalla legge (art. 1136 - 4° comma c.c.).

La Corte ha rigettato le motivazioni del condomino affermando che " curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell'apposita autorizzazione ...

*Superflua, quindi, era stata la deliberazione dell'assemblea di dare corso al giudizio e conseguentemente ininfluente è la maggioranza con cui essa è stata adottata" (Cass. 5 ottobre 2010 n. 21841).*

**Ognuno tragga le proprie conclusioni !**

## IL BILANCIO DI CONDOMINIO

### Cosa è e quando, il nostro amministratore, dovrebbe presentarlo ai condòmini

A breve il nostro amministratore comprensoriale dovrebbe presentarci i bilanci della nostra amata (e sfortunata) Ecopolis. Perché parlo di bilanci ?

Perché esistono due tipi di bilancio, a seconda del periodo al quale si riferiscono:

- un **bilancio CONSUNTIVO** (detto anche Rendiconto), redatto nei primi mesi dell'anno successivi alla chiusura dell'esercizio (31 dicembre di ogni anno),
- un **bilancio PREVENTIVO**, redatto contestualmente al primo, ha lo scopo di prevenire le spese per l'anno a venire.

Entrambi sono "documenti ufficiali" ! Cioè, in caso di lite o controversia, sono importantissimi. Lo sono ancor di più dopo l'assenso dell'assemblea che, con la **delibera di approvazione**, si dichiara **d'accordo con l'operato dell'amministratore** e gli da mandato per proseguire secondo quanto previsto nel bilancio preventivo!

E' sintomo di correttezza professionale **presentare i bilanci entro un termine ragionevole**. La legge, in questo caso, da ampio margine all'amministratore, prima di procedere con la revoca del suo mandato in caso di mancata presentazione dei bilanci, ma di certo anche solo il ritardo di qualche mese non dovrebbe essere tollerato dai condòmini.

In effetti l'attuale **normativa non stabilisce un termine** fisso entro cui l'amministratore debba presentarli, ma la **regola del buon padre di famiglia** dovrebbe portarlo a **non eccedere oltre i 60** (o al massimo 90) **giorni successivi alla chiusura dell'anno**. Quindi entro la **fine di febbraio o i primi marzo!**

I bilanci devono essere presentati, per la discussione e successiva eventuale approvazione, in apposita assemblea ordinaria, **corredati di tutti i giustificativi di spesa** (quindi fatture, quietanze di pagamento ecc...)

**Copia di tali documenti deve comunque essere messa a disposizione di tutti i condòmini nei giorni precedenti l'assemblea, cioè nei 5 giorni cosiddetti "di convocazione".**

Attendiamo fiduciosi le decisioni del nostro amministratore.

# LE MAGGIORANZE IN ASSEMBLEA

Tipo maggioranza	Descrizione	2 <sup>a</sup> Convocazione	esempi pratici millesimi e presenze
<b>VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA</b>	Millesimi e persone che devono essere presenti per far sì che l'assemblea sia valida	1/3 del valore dell'edificio + 1/3 dei partecipanti al condominio	<b>333 millesimi di proprietà e almeno 105 condòmini presenti in sala (su 313)</b>
<b>DELIBERE A MAGGIORANZA ORDINARIA</b>	Istituzione consiglio di condominio; numero dei consiglieri; nomina, revoca, sostituzione consiglieri; attribuzioni e incarichi al consiglio	1/3 del valore dell'edificio + 1/3 dei partecipanti al condominio (occorre altresì che il numero dei voti rappresentati la maggioranza tanto degli intervenuti, quanto del valore rispetto ai voti dei dissenzienti)	<b>333 millesimi e almeno 105 condòmini (su 313) effettivamente presenti o per delega</b>
	Retribuzione amministratore		
	Modificazioni impianto antenna centralizzata TV esistente		
	Contratti appalto (giardinaggio, manutenzione, ecc.)		
	Locazione parti comuni senza modificazione di destinazione		
Disciplina parcheggio nel cortile (che non comporti mutamento di destinazione)			
<b>DELIBERE A MAGGIORANZA SPECIALE "A"</b>	Nomina, revoca, conferma amministratore	1/2 del valore dell'edificio + 1/3 + 1 dei partecipanti al condominio	<b>500 millesimi e 105+1 condòmini (su 313) effettivamente presenti o per delega</b>
	Approvazione, <b>modificazione del regolamento di condominio</b> per la disciplina dell'uso cose comuni; criteri di ripartizione delle spese e quanto altro oggetto dei poteri dell'assemblea		
	Modifica delle norme tipicamente regolamentari contenute nel <b>regolamento contrattuale</b>		
	Riparazioni straordinarie di notevole entità Revisione tabelle millesimali ai fini del riparto delle spese		
<b>DELIBERE A MAGGIORANZA SPECIALE "B"</b>	Locazione di parti comuni (es. locali ex portineria o ex centrale termica)	2/6 del valore dell'edificio, più maggioranza numerica dei partecipanti al condominio	<b>167 millesimi e almeno 157 condòmini (su 313)</b>
	N.B. Il verbale va firmato dai condòmini favorevoli		
<b>DELIBERE A MAGGIORANZA SPECIALE "C"</b>	<b>Interventi su parti comuni volti al contenimento del consumo energetico ed alla utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili (L.10, 9- /1/91 art.26 c.2)</b>	Maggioranza delle quote millesimali	<b>500 + 1 millesimi</b>
<b>DELIBERE A MAGGIORANZA SPECIALE "E"</b>	<b>Formulazione di un nuovo regolamento di condominio, o modificazioni o integrazioni</b> che implicano variazioni nei diritti costituiti	Unanimità di tutti i partecipanti al condominio	<b>Tutti i condòmini devono essere presenti e votare allo stesso modo</b>
	Rifacimento, approvazione, modificazione tabelle millesimali di comproprietà		
	Alienazione di una parte comune		
	Modifica clausole regolamento contrattuale (escluso quelle tipicamente regolamentari che attengono all'uso e alla disciplina delle parti, impianti e servizi comuni) a norma art. 1138 ultimo comma codice civile		
	Criterio di ripartizione spese difforme da quello stabilito dalla legge		
N.B. Gli argomenti indicati, riguardano materie che esulano dai poteri dell'assemblea. Necessita il consenso scritto di tutti i condòmini; il verbale va firmato da tutti (anche se non contemporaneamente)			