

Il quorum in condominio

 studiocataldi.it/articoli/24181-il-quorum-in-condominio.asp



di **Annamaria Villafrate** - Il quorum in **condominio** è **costitutivo e deliberativo**. Il primo determina la regolare costituzione **dell'assemblea** e deve essere verificato all'inizio della seduta condominiale. Il secondo implica la **validità della delibera** da parte dei condomini presenti. I quorum sono pertanto le maggioranze richieste per costituire regolarmente l'assemblea e deliberare.

L'assemblea è costituita dall'insieme dei condomini che si riuniscono per prendere tutte le decisioni necessarie a garantire il buon funzionamento del **condominio**. Essa è l'**organo collegiale** all'interno della quale si forma la volontà condominiale attraverso l'emanazione della **delibera**, che è **l'atto con cui l'assemblea decide ogni questione condominiale**.

Dopo la **riforma condominiale** avvenuta con **Legge n. 220 in vigore dal 18 giugno 2013** la materia dei quorum condominiali è profondamente mutata. La disciplina post riforma ha portato **importanti modifiche**.

Le deliberazioni ordinarie

La più rilevante riguarda l'**abbassamento del quorum richiesto per le deliberazioni relative a questioni condominiali ordinarie** (es: preventivo e consuntivo delle spese ordinarie). In prima convocazione l'assemblea risulta costituita regolarmente se intervengono quei condomini che rappresentano $\frac{2}{3}$ del valore del **condominio** e la maggioranza dei partecipanti al **condominio**. La delibera è valida se i voti espressi a favore rappresentano la maggioranza dei condomini intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Qualora in prima convocazione l'assemblea non deliberi perché manca il numero legale, la seconda convocazione deve avvenire a distanza non superiore di 10 giorni dalla prima. L'assemblea in seconda convocazione è validamente costituita se intervengono condomini che rappresentano almeno $\frac{1}{3}$ del valore dell'edificio e $\frac{1}{3}$ dei partecipanti del **condominio**. La delibera invece è valida se la decisione viene approvata dalla maggioranza dei condomini intervenuti che rappresentano almeno $\frac{1}{3}$ del valore dell'edificio.

Chi verifica il quorum

Spetta al **Presidente dell'assemblea la verifica dei quorum costitutivi e deliberativi**, che deve essere effettuata non appena l'assemblea si costituisce e vota. Il voto di chi partecipa all'assemblea tramite un delegato ha lo stesso valore del voto del condomino che partecipa in prima persona.

Quorum particolari

Per le **delibere che richiedono un particolare quorum costitutivo e deliberativo**, la legge dispone invece che esso debba essere il medesimo sia in prima che in seconda convocazione. L'assemblea condominiale che desidera **dismettere l'impianto di riscaldamento, costituire o trasferire diritti reali o vendere e cedere beni a terzi**, ad esempio, deve rispettare il quorum costitutivo e deliberativo dell'unanimità.

La sentenza della **Cassazione n. 11034 del 27.05.2016** ha stabilito la necessità del voto unanime anche quando l'assemblea deve deliberare in merito all'**assegnazione di uno spazio comune** in uso esclusivo a un singolo condomino (**parcheggio** auto).

Vai alla [guida legale completa sul condominio](#)