



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Calcolo teste assemblea condominiale

11 Novembre 2020 Redazione

Come si calcolano le maggioranze nelle votazioni durante la riunione di condominio: la maggioranza per teste (ossia per presenti) e la maggioranza millesimale.

[L'articolo 1136 del Codice civile](#) – che è norma inderogabile anche da una disposizione del regolamento condominiale contrattuale – prevede che in condominio sussista una doppia maggioranza: di «teste» (cioè dei condòmini) e di «quote» (espresse in base alla tabella millesimale). Questo per evitare che [a decidere sia sempre chi ha più millesimi](#) (verosimilmente il costruttore negli edifici non ancora completamente venduti o i condòmini più benestanti, proprietari degli appartamenti di maggiore valore millesimale). Ecco perché, oltre ai millesimi, si considerano anche le teste. Ma come avviene il **calcolo delle teste in assemblea condominiale?**

Possiamo elencare una serie di regole che potranno essere d'aiuto nel corso della riunione di condominio e contestuale votazione.

Cosa sono le teste?

Le teste sono le “persone” ossia i condòmini che partecipano all'assemblea, i cosiddetti **presenti** (o «intervvenuti»).

Fin qui, non ci sarebbe alcun problema e l'amministratore viene chiamato, oltre a fare il calcolo millesimale dei condòmini che hanno votato, anche la conta del loro numero, ossia delle “teste”.

Senonché, a volte, lo stesso **condomino** è proprietario di più appartamenti o lo stesso appartamento è di proprietà di due o più persone che sono in comunione (si pensi ai coniugi o agli eredi del vecchio proprietario). Quante teste, in questi casi, bisogna calcolare?

Potrebbe poi porsi il problema che la stessa persona sia, da un lato, proprietaria esclusiva di un appartamento e, dall'altro, comproprietaria con un'altra persona di un differente immobile.

In tutti questi casi, come avviene il **calcolo delle teste in assemblea?** È quanto cercheremo di spiegare qui di seguito.

Come si calcolano le maggioranze in

condominio?

Le deliberazioni assembleari per essere validamente assunte richiedono una doppia maggioranza, per teste e per millesimi.

La **maggioranza per teste** è calcolata generalmente sul totale dei condomini partecipanti all'assemblea. Ad esempio, se gli intervenuti all'assemblea sono 20, per l'approvazione della delibera condominiale sarà necessario che i votanti favorevoli siano almeno 11, cioè la metà più uno dei presenti in riunione. In pratica, i condòmini vengono calcolati non in base al numero degli appartamenti che posseggono, ma in base ai soggetti intervenuti in assemblea.

La **maggioranza per millesimi** è invece calcolata sul valore dell'edificio. Un condominio vale sempre 1000 e ogni condomino è titolare di una percentuale di tale valore (ad es. 24,5/1000). La legge a seconda dei casi richiede una maggioranza per valore di:

- “almeno la metà” del valore: ossia almeno 500/1000;
- “almeno 1/3” e cioè il valore di almeno 333,333333/1000 (che per praticità indicheremo con 334/1000);
- “almeno 2/3” e cioè almeno 666,66666/1000 (che per praticità indicheremo con 667/1000);
- unanimità: ossia 1000/1000.

Calcolo teste se un condomino è proprietario di più appartamenti

Ove un condomino possieda più unità immobiliari conterà comunque una sola testa. Quindi, sarà calcolato una sola volta.

In buona sostanza, se una persona ha più appartamenti, resta comunque una sola persona a partecipare all'assemblea e, pertanto, verrà conteggiata una sola volta ai fini del **calcolo delle maggioranze**. E ciò vale sia per il *quorum* costitutivo che per il *quorum* deliberativo.

In questo senso, si veda la sentenza del 2019 del tribunale di Roma **[1]**, secondo cui, «per **calcolare il quorum costitutivo dell'assemblea** ed in particolare il

quorum relativo al numero delle teste necessarie per il rispetto della previsione di legge, non si devono pedissequamente sommare (laddove taluni partecipanti siano proprietari di più unità) le proprietà esclusive che fanno parte del condominio».

Calcolo teste se un appartamento è di proprietà di più persone

Viceversa, nel caso in cui un appartamento è di **proprietà di più persone**, ad essere conteggiata sarà una sola testa. E ciò per la banale considerazione che il diritto di proprietà è unico (per quanto diviso per percentuali). Tant'è vero che il Codice civile prevede, in questi casi, che i comproprietari del medesimo appartamento deleghino uno di loro ad esercitare il voto in assemblea per conto di tutti. In pratica, il condomino comproprietario presente in assemblea vota anche per altri comproprietari.

Del resto, l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile stabilisce che «Qualora un'**unità immobiliare** appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati».

Calcolo teste se una persona è proprietaria di un appartamento e comproprietaria di altri

Per le stesse ragioni, quando una persona è, nello stesso tempo, proprietaria di un appartamento e comproprietaria di un altro, questa verrà conteggiata in assemblea come una sola testa. Si tratta infatti pur sempre di un solo condomino.

Il principio da tenere presente infatti non è il rapporto tra la persona e l'appartamento ma la presenza fisica di un solo soggetto in assemblea che, in questo caso quindi, verrà conteggiato una sola volta.

[1] Trib. Roma, sent. n. 246/19 dell'8.01.2019.

Autore immagine: it.depositphotos.com

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl