

Per facilitare le decisioni si sono abbassati i quorum, cioè i numeri necessari per la validità dell'assemblea e delle sue delibere:

- per la costituzione in 1a convocazione: 50% + 1 dei condomini e 2/3 dei millesimi;
- per la costituzione in 2a convocazione (quella effettiva): 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi;
- per le delibere (sempre in 2a convocazione): 50% + 1 dei partecipanti e 1/3 dei millesimi.

Il quorum è stato ulteriormente ridotto per le delibere che riguardano la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, l'abbattimento di barriere architettoniche, il risparmio energetico, i parcheggi, le antenne e gli impianti telematici centralizzati. Inoltre, è stato limitato l'uso della delega: se i condomini sono più di 20, un singolo partecipante all'assemblea non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e 1/5 dei millesimi.

L'**usufruttuario** potrà votare le delibere attinenti all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni (sesto comma art. 67 disp. att. c.c.). Per le altre delibere il diritto di voto spetta al nudo proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario abbia fatto eseguire a proprie spese, di fronte all'ingiustificato rifiuto del proprietario, una riparazione posta a suo carico, o si tratti di lavori od opere consistenti in miglioramenti e addizioni di cui agli artt. 985 e 986 c.c. In tutti questi casi l'avviso di convocazione dev'essere comunicato sia all'usufruttuario che al nudo proprietario.

L'**inquilino** è obbligato al rispetto di tutte le regole della vita condominiale come, ad esempio, le modalità di utilizzo dei beni e servizi comuni. Il proprietario è responsabile di eventuali morosità dell'inquilino. Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del locatore, nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Inoltre, ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La legge dice che l'inquilino partecipa alle delibere sulle spese e le modalità di gestione del servizio di riscaldamento, come ad esempio la fissazione dei periodi di accensione, gli orari giornalieri di funzionamento, le modalità di funzionamento, la scelta dell'impresa fornitrice del combustibile, i problemi di ordinaria manutenzione dell'impianto.

Le opere e gli interventi volti a migliorare la **sicurezza e salubrità** dell'edificio e degli impianti possono essere deliberati con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000.