

Le maggioranze più importanti per decidere

CENTRO
AMMINISTRAZIONE
SERVIZI
CONDOMINIALI

CASC

Associata A.N.A.C.I.

	10 convocazione		2° convocazione	
	Condomini	Millesimi	Condomini	Millesimi
Assemblea validamente costituita (art. 1136, comma 1 e 3 C.C.)				
Validità dell'assemblea	50% +1 d.p.	2/3 d.v.	1/3 d.p.	1/3 d.v.
Amministratore (art. 1129 e 1135 C.C.)				
Nomina, revoca, conferma dell'amministratore	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Compenso dell'amministratore	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Antenna satellitare (Legge 66/2001; art. 2/bis comma 1)				
Installazione antenna satellitare	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Atti di ordinaria amministrazione (ad. 1136, 2° e 3° comma C.C.)				
Approvazione preventivo di spesa	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Approvazione bilancio consuntivo	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Approvazione prospetto ripartizione	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Approvazione opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Decisioni su contratti d'appalto: pulizie, manutenzioni	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Sostituzione cassette postali	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Consiglio di condominio (nomina, compiti)	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Modifiche impianto Tv centralizzato	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Nomina commissioni in caso di problemi	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Disciplina uso a rotazione dei posti auto	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Condono edilizio parti comuni	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Sostituzione sistemi di accesso meccanizzati	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Criteri di ripartizioni spese conformi alla legge	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Barriere architettoniche (art. 2 legge 9/11/89, n. 13)				
Eliminazione di barriere architettoniche	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Cessione (art. 1117 C.C.)				
Cessione di beni	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Locazione pubblicitaria con durata superiore a 9 anni	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Impianto di riscaldamento (legge n. 10, del 9/1/91)				
Interventi per risparmio energetico (es. realizzazione cappotto termico) art. 1 e 8	50% +1 d.i.	1/3 d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Trasformazioni per risparmio energetico (es. installazione ripartitori di calore e contabilizzatori) art. 26.5	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Innovazioni previste (ad. 1120 C.C.)				
Uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	50% +1 d.i.	2/3 d.v.	50% +1 d.i.	2/3 d.v.
Innovazioni gravose o voluttuarie	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Cambiamento della destinazione d'origine	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Trasformazione del tetto in terrazza comune	50% +1 d.i.	2/3 d.v.	50% +1 d.i.	2/3 d.v.
Con alterazione del decoro architettonico	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Installazione contatori dell'acqua	50% +1 d.i.	2/3 d.v.	50% +1 d.i.	2/3 d.v.
Interventi sullo stabile (ad. 15, legge 179/92)				
Interventi di recupero conservativo	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Liti (art. 1136 C.C.)				
Liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Ricostruzione dell'edificio (ad. 1136, comma 2 e 3; ad. 1128, comma 2)				
Per una parte inferiore ai <3/4 del valore dell'edificio o per riparazioni straordinarie di notevole entità	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Per una parte superiore => 3/4 del valore dell'edificio o per riparazioni straordinaria di notevole	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.

Le maggioranze più importanti per decidere



	10 convocazione		2° convocazione	
	Condomini	Millesimi	Condomini	Millesimi
Portierato				
Mutamento d'uso dei locali (es. affitti a terzi) att.: nel caso di contratti ultranovennali occorre l'unanimità	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Soppressione del servizio	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Soppressione del servizio che comporti modifiche del regolamento assembleare	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Soppressione del servizio che comporti modifiche del regolamento condominiale contrattuale	Tutti	100%	Tutti	100%
Preventivi spese (art. 1136 C.C.)				
Preventivi spese occorrenti durante l'anno	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Operazioni di manutenzione straordinaria	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Realizzazione di parcheggi e locali a piano terra (art. 9, legge 122/89)				
Senza alterazione del decoro architettonico	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Con alterazione del decoro architettonico	Tutti	100%	Tutti	100%
Regolamento di condominio (art. 1138 C.C.)				
Approvazione del regolamento	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v..
Modifiche norme regolamentari (anche se contrattuale)	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v..
Modifiche che comportano variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o nel disporre delle parti di proprietà esclusiva	Tutti	100%	Tutti	100%
Scioglimento di parti del condominio (art. 61 e 62 disposizioni di attuazione C.C.)				
Con opere per la sistemazione diversa di locali o dipendenze tra i condomini (art. 62)	50% +1 d.i.	2/3 d.v.	50% +1 d.i.	2/3 d.v.
Senza opere per la sistemazione diversa di locali o dipendenze tra i condomini (art. 61)	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Sicurezza degli impianti (legge 46/90)				
Adeguamento	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Sopraelevazione (art. 1127 C.C.)				
Sopraelevazione pregiudizievole per l'estetica ed aspetto architettonico	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Tabelle millesimali (Sentenza Cassazione Sezioni Unite nr. 18477 lug io 2010)				
Modifica tabelle adottate conformemente ai criteri legali	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117 -ter)				
Modifiche per esigenze di interesse condominiale	i 4/5 d.p.	4/5 d.v.	4/5 d.p.	4/5 d.v.
Casi particolari				
Interessi su quote in mora se superiori al tasso legale	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Acquisto di immobile da destinarsi a parte comune dell'edificio	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Divisione parti comuni	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Divieti nell'uso di proprietà esclusive	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Ripartizione spese diversa da quella prevista dalla legge	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Servitù attiva, modifica o rinuncia	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Soppressione impianto riscaldamento centralizzato	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.

La tabella è frutto di riflessioni - anche supponete da sentenze - rispetto alle quali potrebbero aversi nel tempo differenti interpretazioni dottrinali ed anche giurisprudenziali
 Tabelle aggiornate con la legge 220 del 11 12 2012 pubblicata il 17 12 2012 - salvo modifiche apportate da futuri e diversi pronunciamenti giurisprudenziali

Fonte: ANACI Sezione Trento

Legenda: d.p. = dei partecipanti al condominio di. = degli intervenuti d.v. = del valore dell'edificio