

LE MAGGIORANZE PER DECIDERE

Oggetto della delibera	Prima convocazione		Seconda convocazione	
	Condomini	Valore	Condomini	Valore
Amministratore				
- nomina, revoca e riconferma	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv. (e 1/3 cond).	almeno 1/2
compenso	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.. (e 1/3 cond).	almeno 1/2
Eliminazione barriere architettoniche (art. 2 legge 9/1/89 n. 13)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond	almeno 1/3
Impianto di riscaldamento trasformazione per contenimento energetico (legge 10/91)*	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
Innovazioni - per il miglioramento o l'uso più comodo o per ottenere un migliore rendimento delle cose comuni (art. 1120 c.c.)**	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3
- che possono creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 c.c.)	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
- che producano un cambiamento della destinazione originaria dell'edificio	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
Interventi di recupero -ai sensi dell'art. 15, legge 179/92	1/2 + 1 cond.	almeno 1/2	1/2 + 1 cond.	almeno 1/2
Liti attive o passive - relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
Portierato - mutamento d'uso dei locali*** (p. es affitti ad altri)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- soppressione del servizio****	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond	almeno 1/3
soppressione del servizio che comporti modifiche regolamento assembleare ****	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/2
soppressione del servizio che comporti modifiche regolamento condominiale	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
Preventivi spese - per le spese ordinarie annuali	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
- per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3

Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, (art. 9 legge 24/3/1989, n. 122), senza alterazione del decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condomino**	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
Realizzazione di parcheggi con alterazione del decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condomino**	Tutti i cond.	100%	Tutti i condòmini	100%
Regolamento - approvazione (art. 1138 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- modifiche che implicino variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condòmini sulle parti di proprietà esclusiva	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
Rendiconto annuale	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond	almeno 1/3
Ricostruzione dell'edificio - per perimento inferiore ai 3/4 del valore (artt. 1128 e 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- per perimento totale o superiore ai 3/4 del valore (art. 1128 c.c.)	Tutti i cond.	100%	Tutti i condòmini	100%
Riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136 c.c. 4° comma)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
Ripartizione delle spese tra i condomini (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
Scioglimento del condominio - quando per rendere possibile la divisione in parti autonome occorrono modifiche dello stato attuale dell'edificio e opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze tra i cond. (art. 62 att. c.c.)	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3
- quando l'edificio può suddividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 att. c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
Sopraelevazione Pregiudizievole per le condizioni statiche, per l'aspetto architettonico o che arrechi una notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti (art. 1127 c.c.)	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
Tabelle millesimali - modifica	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
Vendita o cessione - di beni comuni	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
Tutte le altre delibere che non richiedano maggioranze espressamente previste dalla legge	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3

*è una tesi prevalente ma la giurisprudenza in materia non è ancora ben definita. Per alcuni sarebbe sufficiente la sola maggioranza delle quote

** se l'innovazione è gravosa o voluttuaria, ciascun condomino può rifiutarsi di partecipare alla spesa, salvo cambiare idea in seguito

***secondo la Cassazione (sentenza n. 2585/98) $\frac{1}{2}$ + 1 condomini e $\frac{2}{3}$ millesimi, in prima e seconda convocazione. Per le locazioni ultranovennali occorre, comunque, l'unanimità.

**** secondo la Cassazione (sentenza n. 5083/93) $\frac{1}{2}$ + 1 condomini e $\frac{2}{3}$ millesimi, in prima e seconda convocazione