

## Le maggioranze più importanti per decidere

|  | 10 convocazione |           | 2° convocazione |           |
|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
|  | Condomini       | Millesimi | Condomini       | Millesimi |
| <b>Assemblea validamente costituita (art. 1136, comma 1 e 3 C.C.)</b>  |                 |           |                 |           |
| Validità dell'assemblea  | 50% +1 d.p.     | 2/3 d.v.  | 1/3 d.p.        | 1/3 d.v.  |
| <b>Amministratore (art. 1129 e 1135 C.C.)</b>  |                 |           |                 |           |
| 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.  |
| <b>Antenna satellitare (Legge 66/2001; art. 2/bis comma 1)</b>   |                 |           |                 |           |
| Installazione antenna satellitare  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  |
| <b>Atti di ordinaria amministrazione (ad. 1136, 2° e 3° comma C.C.)</b>  |                 |           |                 |           |
| 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.  |
| <b>Barriere architettoniche (art. 2 legge 9/11/89, n. 13)</b>  |                 |           |                 |           |
| Eliminazione di barriere architettoniche   | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  |
| <b>Cessione (art. 1117 C.C.)</b>   |                 |           |                 |           |
| 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. |
| <b>Impianto di riscaldamento (legge n. 10, del 9/1/91)</b>   |                 |           |                 |           |
| 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.  |
| <b>Innovazioni previste (ad. 1120 C.C.)</b>  |                 |           |                 |           |
| 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.  |
| <b>Interventi sullo stabile (ad. 15, legge 179/92)</b>   |                 |           |                 |           |
| Interventi di recupero conservativo  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  |
| <b>Liti (art. 1136 C.C.)</b>   |                 |           |                 |           |
| 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.  |
| <b>Ricostruzione dell'edificio (ad. 1136, comma 2 e 3; ad. 1128, comma 2)</b>                                  |                 |           |                 |           |
| 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 |
| <b>Portierato</b>  |                 |           |                 |           |
| 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%      |
| <b>Preventivi spese (art. 1136 C.C.)</b>   |                 |           |                 |           |
| 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.  |
| <b>Realizzazione di parcheggi e locali a piano terra (art. 9, legge 122/89)</b>  |                 |           |                 |           |
| 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%      |
| <b>Regolamento di condominio (art. 1138 C.C.)</b>  |                 |           |                 |           |
| 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%      |
| <b>Scioglimento di parti del condominio (art. 61 e 62 disposizioni di attuazione C.C.)</b>                                     |                 |           |                 |           |
| 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 <b>condomini</b> (art. 61)                                | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  |
| <b>Sicurezza degli impianti (legge 46/90)</b>  |                 |           |                 |           |
| Adeguamento  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  |
| <b>Sopraelevazione (art. 1127 C.C.)</b>  |                 |           |                 |           |
| Sopraelevazione pregiudizievole per l'estetica ed aspetto architettonico   | Tutti           | 100% d.v. | Tutti           | 100% d.v. |
| <b>Tabelle millesimali (Sentenza Cassazione Sezioni Unite nr. 18477 lug io 2010)</b>   |                 |           |                 |           |
| Modifica tabelle adottate conformemente ai criteri legali  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  | 50% +1 d.i.     | 50% d.v.  |
| <b>Modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117 -ter)</b>   |                 |           |                 |           |
| Modifiche per esigenze di interesse condominiale   | i 4/5 d.p.      | 4/5 d.v.  | 4/5 d.p.        | 4/5 d.v.  |
| <b>Casi particolari</b>  |                 |           |                 |           |
| 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