

## Le maggioranze più importanti per decidere

	1° 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 (art. 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 (art. 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 (art. 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 (art. 1136, comma 2 e 3; art. 1128, comma 2)</b>				
Per una parte inferiore ai <math>3/4</math> 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 $\geq 3/4$ del valore dell'edificio o per riparazioni straordinaria di notevole entità	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.

## Le maggioranze più importanti per decidere

	1° 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 condomini (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 luglio 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	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 supportate da sentenze - rispetto alle quali potrebbero aversi nel tempo differenti interpretazioni dottrinali ed anche giurisprudenziali

Tabella aggiornata 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 Bolzano**  
 Legenda: d.p. = dei partecipanti al condominio d.i. = degli intervenuti d.v. = del valore dell'edificio