



AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI

Gestioni e consulenze condominiali

Dott. Rag. Roberto Attisano - Codice Fiscale TTSRRT82H22L117H - Cell. 333 9784125

E-mail: amministrazioniattisano@gmail.com - www.amministrazioni.altervista.org

Le principali maggioranze assembleari

L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE (art. 1136, comma 1 e 3 C.C.) è regolarmente costituita se in prima convocazione sono presenti i 2/3 dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'immobile (667 millesimi).

La seconda convocazione è invece valida con l'intervento di 1/3 dei partecipanti al condominio e i 1/3 del valore dell'immobile (334 millesimi).

	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	CONDOMINI	MILLESIMI	CONDOMINI	MILLESIMI
L'AMMINISTRATORE				
Nomina, revoca, conferma del' amministratore	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1) e 1/3 dei condomini	500
Compenso dell' amministratore	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334

L'ORDINARIA AMMINISTRAZIONE				
Approvazione bilancio preventivo	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Approvazione bilancio consuntivo	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Approvazione riparto spese di gestione condominiale (ordinarie e straordinarie)	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Approvazione opere di manutenzione di piccola entità	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Condono edilizio parti comuni	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Decisioni su contratti di appalto (es. scelta ditta manutenzione ascensore, pulizie, ecc.)	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Disciplina parcheggi auto e cortile	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Istituzione del consiglio di condominio e decisioni sulle relative cariche	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334

Locazioni parti comuni (che non comportino una modifica di destinazione)	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Modifiche impianto TV centralizzato	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Nomina commissioni in caso di particolari problemi o lavori.	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Sostituzione cassette postali	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Superamento delle barriere architettoniche	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Approvazione opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334
Preventivi per operazioni di manutenzione straordinaria	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334

Riparazioni di notevole entità	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1) e 1/3 dei condomini*	500

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Approvazione del regolamento di condominio	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500
Modifiche del regolamento di condominio (anche contrattuale, se esse non comportano variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini sulle proprietà esclusive)	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500
Modifiche del regolamento di condominio contrattuale che comportano variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini sulle proprietà esclusive	Unanimità	1000	Unanimità	1000

LE TABELLE MILLESIMALI				
Formazione delle tabelle Millesimali	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Modifica delle tabelle millesimali	Unanimità	1000	Unanimità	1000
L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO				
Trasformazione dell'impianto di riscaldamento per il risparmio energetico (legge n° 10 del 09 Gennaio 1991)	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)**	501**	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)**	501**
Rinuncia al servizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato	Unanimità	1000	Unanimità	1000
LE INNOVAZIONI				
Innovazioni gravose o voluttuarie	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza	Unanimità	1000	Unanimità	1000

Alterazione del decoro architettonico	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Inservibilità all'uso o al godimento di parti comuni	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Cambiamento della destinazioni d'origine	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	667	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	667
Trasformazione del tetto in terrazza	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	667	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	667
Installazione contatori dell'acqua	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	667	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	667

LA CESSIONE				
Vendita o cessione di beni comuni	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Locazioni pubblicitarie di facciata, tetto o altri locali comuni con durata superiore ai nove anni	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Locazioni pubblicitarie di facciata, tetto o altri locali comuni con durata inferiore ai nove anni (es. alloggio Portiere)	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500
INTERVENTI O RICOSTRUZIONE DELLO STABILE				
Interventi di recupero conservativo (legge 179 del 1992, articolo 15)	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500
Ricostruzione di una parte inferiore ai 3/4 del valore dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1) e 1/3 dei condomini*	500

Ricostruzione di una parte superiore ai 3/4 del valore dell'edificio	Unanimità	1000	Unanimità	1000
SCIoglimento di parti del Condominio				
Divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (Att. c.c., art. 61)	Maggioranza degli intervenuti(50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti(50% + 1)	500
Modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (Att. c.c., art. 62, c. 2)	Maggioranza dei partecipanti al condominio(50% + 1)	667	Maggioranza dei partecipanti al condominio(50% + 1)	667
PARCHEGGI E LOCALI A PIANO TERRA				
Realizzazione parcheggi e/o locali senza alterazione del decoro architettonico	Maggioranza degli intervenuti(50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti(50% + 1)	500
Realizzazione parcheggi e/o locali con alterazione del decoro architettonico	Unanimità	1000	Unanimità	1000

ALTRE MAGGIORANZE				
Installazione antenna satellitare	1/3 dei partecipanti al condominio	334	1/3 dei partecipanti al condominio	334
attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore	Maggioranza degli intervenuti(50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti (50% + 1) e 1/3 dei condomini*	500
Sicurezza degli impianti: adeguamento legge 46/90	Maggioranza degli intervenuti(50% + 1)	500	Maggioranza degli intervenuti(50% + 1)	500
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Interessi su quote in mora se superiori al tasso legale	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Acquisto di immobile da destinarsi a parte comune dell'edificio	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Divisione di parti comuni	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Divieti nell'uso di proprietà esclusive	Unanimità	1000	Unanimità	1000
Ripartizione spese diversa da quella prevista dalla legge	Unanimità	1000	Unanimità	1000

Servitù attiva, modifica o rinuncia	Unanimità	1000	Unanimità	1000
TUTTE LE ALTRE DELIBERE PER LE QUALI LA LEGGE NON PREVEDE UNA MAGGIORANZA DIVERSA				
	Maggioranza degli interventuti (50% + 1)	500	1/3 dei partecipanti al condominio	334

*Vedi Cass. civ. 26 aprile 1994, n. 3952 e Cass. civ. 9 febbraio 1980, n. 901

** Questa è l'interpretazione prevalente, ma la dottrina non è unanime: per alcuni sarebbe necessaria la maggioranza dei condòmini, per altri sarebbe sufficiente la sola maggioranza delle quote dei partecipanti al condominio, per altri ancora, a seguito delle modifiche recate dal d.lgs. 311/'06 all'art. 26 della l. 10/'91, addirittura la "semplice" maggioranza delle quote (334 millesimi).

