



Dott. Baesso Vito
Amministratore di Condomini

CONDOMINIO: LE MAGGIORANZE PER DECIDERE

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento dei condomini che rappresentano i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti allo stesso.

In altri termini è necessario computare sia le persone fisiche dei condomini, così come effettivamente presenti o rappresentate in assemblea, sia il valore millesimale di ciascuna proprietà immobiliare facente capo agli intervenuti.

Le delibere adottate dall'assemblea sono valide se riportano il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Laddove l'assemblea non possa deliberare per mancanza di numero, l'art. il 36 c.c. dispone che la stessa sia convocata per una seconda volta il giorno successivo alla prima convocazione o comunque non oltre dieci giorni dalla stessa.

Per la regolare costituzione dell'assemblea in seconda convocazione non è imposto un tetto minimo di partecipazione ma la legge per la validità delle deliberazioni assembleari richiede un numero di voti pari ad almeno un terzo dei condomini e ad almeno un terzo dei millesimi. Non tutte le deliberazioni possono però essere validamente prese con le maggioranze previste per la seconda convocazione.

Infatti, le decisioni che concernono la nomina o la revoca dell'amministratore, le liti attive o passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore stesso, nonché il mutamento di destinazione dei locali del portiere o le riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere prese con la maggioranza prevista per l'assemblea in prima convocazione.

Sono invece sufficienti le maggioranze richieste per la seconda convocazione le delibere riguardanti l'approvazione del rendiconto consuntivo annuale, del preventivo annuale, la manutenzione ordinaria, le riparazioni urgenti e necessarie, gli ammodernamenti della cosa comune.

Le innovazioni (es. installazione di un'antenna centralizzata; trasformazione del cortile condominiale in parcheggio) devono sempre essere prese con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

Gli interventi di recupero di un unico immobile composto da più unità abitative può essere disposto dalla maggioranza dei condomini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

La stessa maggioranza è inoltre sufficiente per deliberare validamente in materia di impianti antincendio (L.7 dicembre 1984 n. 818), abbattimento di barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989 n. 13), costruzione di parcheggi al piano terreno o interrato dell'edificio (L. 24 marzo 1989 n. 122), sicurezza degli impianti elettrici (L. 5 marzo 1990 n.46), contenimento energetico e quindi trasformazione di sistemi di riscaldamento condominiale (L.9 gennaio 1991 n. 10).

Devono essere deliberate all'unanimità: approvazione, modificazione, sostituzione del regolamento condominiale contrattuale; la ricostruzione dell'edificio perito (es. crollato o inagibile) per oltre i 34; vendita di cose comuni, attribuzione a terzi di diritti sulle cose comuni (es.: servitù); alterazione architettonica dello stabile; innovazioni gravose o voluttuarie non suscettibili di proprietà separata; autorizzazione al distacco dal riscaldamento centralizzato da parte di alcuni condomini; modifica ai criteri stabiliti dalla legge per la ripartizione delle spese fra i condomini.

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	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3
- per il miglioramento o l'uso più comodo o per ottenere un migliore rendimento delle cose comuni (art. 1120 c.c.)**				
- 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	1/2 + 1 cond.	almeno 1/2	1/2 + 1 cond.	almeno 1/2
-ai sensi dell'art. 15, legge 179/92				
Liti attive o passive	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136 c.c.)				
Portierato	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- mutamento d'uso dei locali*** (p. es affitti ad altri)				
- 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	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
- per le spese ordinarie annuali				
- 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	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
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**				
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 condomini	100%
Regolamento	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- approvazione (art. 1138 c.c.)				
- modifiche che implicino variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini 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	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- per perimento inferiore ai 3/4 del valore (artt. 1128 e 1136 c.c.)				
- per perimento totale o superiore ai 3/4 del valore (art. 1128 c.c.)	Tutti i cond.	100%	Tutti i condomini	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