

A**Tabella delle maggioranze richieste**

Di seguito sono riassunte in tabella le maggioranze richieste relativamente alle delibere più frequenti nell'assemblea del condominio (fuori parentesi sono indicati il numero di condomini ed i millesimi di proprietà necessari in prima convocazione, tra parentesi sono indicati il numero dei condomini e dei millesimi necessari in seconda convocazione)

ARGOMENTO	CONDOMINI	MILLESIMI
Amministratore: compenso	1/3 condomini (idem)	334 (idem)
Amministratore: nomina, conferma e revoca	maggioranza intervenuti (maggioranza intervenuti e 1/3 condomini)	500 (idem)
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89)	maggioranza intervenuti (1/3 condomini)	500 (334)
Costituzione di diritti reali	unanimità (idem)	1000 (idem)
Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge	maggioranza intervenuti (1/3 condomini)	500 (334)
Impianto di riscaldamento: rinuncia al servizio	unanimità (idem)	1000 (idem)
Impianto di riscaldamento: trasformazione per contenimento energetico (L. n. 10/91)	maggioranza intervenuti (idem)	501 (idem)
Innovazioni: gravose o voluttuarie	unanimità (idem)	1000 (idem)
Innovazioni: pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza; alterazione del decoro architettonico; inservibilità all'uso o al godimento di parti comuni	unanimità (idem)	1000 (idem)
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	maggioranza condomini (idem)	667 (idem)
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. n. 179/92)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Amministratore: liti attive e passive su materie sulle attribuzioni	maggioranza intervenuti (maggioranza intervenuti e 1/3 condomini)	500 (idem)
Locazioni ultranovennali	unanimità (idem)	1000 (idem)
Manutenzione ordinaria	maggioranza intervenuti (1/3 condomini)	500 (334)
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	maggioranza intervenuti (maggioranza intervenuti e 1/3 condomini)	500 (idem)
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/89)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Perimento inferiore a 3/4: ricostruzione edificio	maggioranza intervenuti (magg. int. e 1/3 cond.)	500 (idem)
Perimento totale (superiore a 3/4): ricostruzione edificio	unanimità (idem)	1000 (idem)
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	maggioranza condomini (idem)	667 (idem)
Regolamento: approvazione e modifiche	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei	unanimità (idem)	1000 (idem)

condomini sulle proprietà esclusive		
Rendiconto annuale (bilancio)	maggioranza intervenuti (1/3 condomini)	500 (334)
Residui attivi: impiego	maggioranza intervenuti (1/3 condomini)	500 (334)
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (Att. c.c., art. 61)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (Att. c.c., art. 62, c. 2)	maggioranza condomini (idem)	667 (idem)
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	unanimità (idem)	1000 (idem)
Spese: ripartizione tra i condomini	maggioranza intervenuti (1/3 condomini)	500 (334)
Tabelle millesimali: formazione, revisione o modifica	unanimità (idem)	1000 (idem)
Vendita o cessione di beni di proprietà comune	unanimità (idem)	1000 (idem)

Maggioranze per ascensore e riscaldamento

L'art. 24 della L. 104/92, prevede che la delibera per l'installazione di un ascensore possa essere approvata con un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, oppure anche con un numero di voti che rappresenta il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, se l'assemblea è in seconda convocazione.

In ogni caso l'ascensore dovrà rispettare le dimensioni previste dal D.P.R. n. 236/89.

L'art. 26, co. 5, della L. 9.1.1991, n. 10 prevede che per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a semplice maggioranza, derogando alle maggioranze qualificate richieste invece dagli articoli 1120 e 1136 c.c.

Come impugnare una delibera dell'assemblea

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente o dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria (art. 1137 c.c.).

Il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

È altresì legittimato a far valere la nullità di una delibera, il condomino che, pur avendo votato conformemente, dimostri di avere interesse a far valere la nullità, in quanto leso dalla delibera [cass. 3232/82 e 1511/97].

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.