

Maggioranze assembleari**Maggioranze assembleari necessarie in 1° convocazione e quorum deliberativi richiesti****MAGGIORANZE ASSEMBLEARI NECESSARIE 1° CONVOCAZIONE
E QUORUM DELIBERATIVI RICHIESTI**

argomento delibera	condomini presenti per validità delibera	voti favorevoli
Delibere ordinarie senza maggioranze particolari richieste dalla legge.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Costituzione diritti reali.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Compenso amministratore.	1/3 condomini	334 millesimi
Innovazioni: gravose e voluttuarie.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Innovazioni: pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza; alterazioni del decoro architettonico; inservibilità all'uso o al godimento della cosa comune.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento e maggior rendimento della cosa comune.	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile	maggioranza intervenuti	500 millesimi

della cosa comune.		
Liti giudiziarie attive/passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Manutenzione ordinaria.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Manutenzione straordinaria e riparazioni di notevole entità.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Nomina, revoca e riconferma amministratore.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno da realizzarsi (legge n.122/89).	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Perimento dell'edificio in misura inferiore ai 3/4 e sua ricostruzione.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Perimento totale dell'edificio o superiore ai 3/4 e sua ricostruzione.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Portierato sua istituzione, modifica o soppressione del servizio.	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Regolamento del condominio sua approvazione e modifica	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Regolamento contrattuale di condominio.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Rendiconto consuntivo annuale	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Rendiconto preventivo annuale.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Residui attivi oro impiego.	maggioranza intervenuti	500 millesimi

Scioglimento del condominio con caratteristiche di edifici autonomi (disp. att. del C.c. art. 61).	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Scioglimento del condominio con modifiche all'edificio per la divisione della cosa comune (disp. att. del C.c. art. 62 e 2).	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Servizio di riscaldamento rinuncia	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Servizio di riscaldamento trasformazione impianto (legge n.10/91)	maggioranza intervenuti	501 millesimi
Sopraelevazione dell'ultimo	unanimità dei condomini	1000 millesimi

e sua autorizzazione in caso di divieto.		
Spese condominiali e loro ripartizioni.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Tabelle millesimali e loro formazione o modifica.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Vendita della cosa comune.	unanimità dei condomini	1000 millesimi

N.B. Il deliberato di un'assemblea di condominio, quando non sia stato approvato con i quorum richiesti dalla legge e specificati nelle tabelle sopra riportate (validità della costituzione dell'assemblea e voti favorevoli per la sua approvazione) è annullabile nel termine di trenta giorni a pena di decadenza dalla data dell'assemblea, quando il condominio è presente ma dissenziente al deliberato, o dalla comunicazione del verbale nel caso in cui sia assente (cfr.art.1137 c.C.)

N.B. La nullità del deliberato riguarda tutti i vizi inerenti alla costituzione dell'assemblea ed è sempre impugnabile da chiunque vi abbia interesse in qualunque tempo.

Maggioranze assembleari

Maggioranze assembleari necessarie in II ° convocazione e quorum deliberativi richiesti

MAGGIORANZE ASSEMBLEARI NECESSARIE IN II° CONVOCAZIONE E QUORUM DELIBERATIVI RICHIESTI

<u>argomento delibera</u>	<u>condomini presenti per validità delibera</u>	<u>voti favorevoli</u>
Delibere ordinarie senza maggioranze particolari richieste dalla legge.	1/3 condomini	334 millesimi
Costituzione diritti reali.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Compenso amministratore.	1/3 condomini	334 millesimi
Innovazioni: pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza; - alterazioni del decoro architettonico;	unanimità dei condomini	1000 millesimi
- inservibilità all'uso o al godimento della cosa comune.		
Innovazioni: uso più comodo , miglioramento e maggior rendimento della cosa comune.	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità abitative (legge n. 179/92).	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Locazioni ultranovenali della cosa comune.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Liti giudiziarie attive/passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore.-	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Manutenzione ordinaria.	1/3 condomini	334 millesimi

Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno da realizzarsi (legge n.122/89).	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Perimento dell'edificio in misura inferiore ai 3/4 e sua ricostruzione.	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Perimento totale dell'edificio o superiore ai 3/4 e sua ricostruzione.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Portierato sua istituzione, modifica o soppressione del servizio.	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Regolamento del condominio sua approvazione e modifica	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Regolamento contrattuale di condominio.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Rendiconto consuntivo annuale.	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Rendiconto preventivo annuale	maggioranza intervenuti	334 millesimi
Residui attivi oro impiego.	1/3 condomini	334 millesimi
Scioglimento del condominio con caratteristiche di edifici autonomi (disp. att. del C.c. art. 61).	maggioranza intervenuti	500 millesimi
Scioglimento del condominio con modifiche all'edificio per la divisione della cosa comune(disp. att. del C.c. art. 62 e 2).	maggioranza intervenuti	667 millesimi
Servizio di riscaldamento rinuncia	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Servizio di riscaldamento trasformazione impianto (legge n. 10/91)	maggioranza intervenuti	501 millesimi
Sopraelevazione dell'ultimo e sua autorizzazione in caso di divieto.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Spese condominiali e loro ripartizioni.	1/3 condomini	334 millesimi
Tabelle millesimali e loro formazione o modifica.	unanimità dei condomini	1000 millesimi
Vendita della cosa comune.	unanimità dei condomini	1000 millesimi

N.B. Il deliberato di un'assemblea di condominio, quando non sia stato approvato con i **quorum** richiesti dalla legge e specificati nelle tabelle sopra riportate (validità della costituzione dell'assemblea e voti favorevoli per la sua approvazione) è annullabile nel termine di trenta giorni a pena di decadenza dalla data dell'assemblea, quando il condominio è presente ma dissenziente al deliberato, o dalla comunicazione del verbale nel caso in cui sia assente (cfr. art. 1137 c.C.)

N.B. La **nullità** del deliberato riguarda tutti i vizi inerenti alla costituzione dell'assemblea ed è sempre impugnabile da chiunque vi abbia interesse in qualunque tempo.