

Non riesco mai a capire con quale maggioranza si possono approvare le spese condominiali, come ci si orienta?

Tabella esplicativa per assemblee convocate regolarmente, cioè con invito a tutti i condomini.

Oggetto	Maggioranze	Maggioranze	Maggioranze	Maggioranze
	Prima convocazione	Prima convocazione	Seconda convocazione	Seconda convocazione
	presenti	valore	presenti	valore
Bilancio consuntivo annuale presentato dall'amministratore (art. 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/3	1/3
Preventivo delle spese ordinarie di gestione (art. 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/3	1/3
Opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo per le spese relative (art. 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/3	1/3
Piano di ripartizione delle spese tra condomini (art. 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/3	1/3
Impiego di eventuali residui positivi della gestione (art. 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/3	1/3
Tutte le altre delibere (escluse quelle riportate di seguito)	1/2	1/2	1/3	1/3
Approvazione del regolamento di condominio (art. 1138 c.c.)	1/2	1/2	1/2	1/2
Modifiche al regolamento di condominio, esclusi i casi di cui al punto denominato A (art. 1138 c.c.)	1/2	1/2	1/2	1/2
Nomina e revoca dell'amministratore (art. 1136)	1/2	1/2	1/2	1/2
Liti attive e passive (art. 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/2	1/2
Ripartizioni straordinarie di notevole entità (art. 1128 e 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/2	1/2
Ricostruzione dell'edificio per un perimetro inferiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore (art. 1128 e 1136 c.c.)	1/2	1/2	1/2	1/2
Scioglimento di un condominio che possa dividersi in parti che possano avere le caratteristiche di edifici autonomi	1/2	2/3	1/2	2/3
Innovazioni per uso più comodo, per miglioramento e maggior rendimento della cosa comune (art. 1120 c.c.)	$\frac{1}{2}$ dei condomini	2/3	$\frac{1}{2}$ dei condomini	2/3
Creazione di nuovo regolamento di condominio o modifiche a quello esistente che comportino variazioni nei diritti costituiti o acquisiti sulle cose comuni	unanimità	unanimità	unanimità	unanimità
A Modifiche dei valori proporzionali delle quote millesimali per errore o	sent. cass.ni	sent. cass.ni	sent. cass.ni	sent. cass.ni

notevole cambiamento del rapporto originario fra le singole quote	riunite 09/08/2010 n 18477 1/2	riunite 09/08/2010 n 18477 1/2	riunite 09/08/2010 n 18477 1/2	riunite 09/08/2010 n 18477 1/2
Innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, al decoro architettonico, o che rendano inservibili all'uso le parti di un edificio (art. 1120)	unanimità	unanimità	unanimità	unanimità
Cambiamento della destinazione originaria dell'edificio	unanimità	unanimità	unanimità	unanimità
Sovraelevazione pregiudizievole per le condizioni statiche, per l'aspetto architettonico, o che arrechi una diminuzione notevole di aria e luce ai piani sottostanti	unanimità	unanimità	unanimità	unanimità
Ricostruzione dell'edificio, quando questo sia perito per una parte superiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore	unanimità	unanimità	unanimità	unanimità