



SONO ANNULLABILI, E NON NULLE, DELIBERE ASSEMBLEARI CONDOMINIO SENZA QUORUM COSTITUTIVO CASS. N. 10361/2025

A CURA DELL'[AVV. MICHELE ALFREDO CHIARIELLO](#)

INDICE

- 1) INTRODUZIONE;**
- 2) LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE;**
- 3) CONCLUSIONI**

1. INTRODUZIONE

Può una delibera condominiale, approvata con un numero di partecipanti inferiore al quorum costitutivo¹ previsto dalla legge o dal regolamento, considerarsi automaticamente nulla?

È questa la questione affrontata dalla Corte di Cassazione nella recente sentenza n. 10361 del 2025, che ha offerto un chiarimento importante sul confine – tutt'altro che sottile – tra **nullità** e **annullabilità** delle delibere condominiali.

2. LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE

¹¹ L'art. **1136 del Codice Civile** stabilisce due diverse soglie a seconda che si tratti della **prima** o della **seconda convocazione**:

- **In prima convocazione**, l'assemblea è regolarmente costituita se sono presenti **tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio**.
- **In seconda convocazione**, è sufficiente la presenza di **un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio** (333,33 millesimi).

Per la Suprema Corte, **la violazione dei quorum non determina la nullità, ma l'annullabilità** della delibera.-

In sostanza, la delibera esiste, produce effetti e vincola tutti i condomini fino a quando non venga **impugnata nei termini di legge** (art. 1137 c.c.):

- **entro 30 giorni** dalla data della delibera, se il condomino era presente ma contrario o astenuto;
- **entro 30 giorni dalla comunicazione**, se era assente.-

Ciò significa che anche una delibera approvata da pochissimi partecipanti – per ipotesi anche due o tre soli condomini – resta **pienamente efficace**, può comportare lavori, spese o modifiche gestionali, e obbliga tutti fino all'eventuale annullamento giudiziale (e solo e soltanto se ci sia).-

La **nullità**, invece, resta confinata ai casi più gravi, come:

- mancanza degli **elementi essenziali** dell'atto deliberativo (oggetto, volontà, soggetti);
- **oggetto illecito o impossibile**, come decisioni contrarie a norme imperative o lesive di diritti individuali.

3. CONCLUSIONI

La delibera viziata nei quorum non è nulla: resta lì, viva e vegeta, pronta a produrre effetti, finché qualcuno non trova il coraggio – o il tempo e/o soldi – di impugnarla.-