



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

COMPENSI SUPERBONUS AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO: IL NO DEL TRIBUNALE DI MODENA

Pubblicato il 24 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano



Il Tribunale di Modena ha respinto la richiesta di compenso straordinario avanzata da un amministratore condominiale per le attività legate al **Superbonus 110%**, stabilendo che le mansioni svolte rientrano nella gestione ordinaria già remunerata. La sentenza n. 643 del 22 maggio 2025 rappresenta un precedente significativo nel dibattito sui compensi degli amministratori per le pratiche di efficientamento energetico. Il caso nasceva da una controversia sviluppata intorno a una delibera assembleare di fine 2021, con cui il condominio aveva deciso l'esecuzione di lavori di riqualificazione energetica e, contestualmente, riconosciuto un compenso straordinario all'amministratore "in ragione della complessità dell'intervento e delle attività da svolgersi". La vicenda si è complicata quando l'assemblea successiva ha deliberato l'abbandono definitivo dei lavori, mentre l'amministratore si era dimesso dopo appena 34 giorni dalla delibera che prevedeva il riconoscimento economico.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/Compensi-Superbonus-Amministratori-di-condominio.ogg>

Le ragioni del diniego giudiziale

Il Tribunale ha costruito la propria decisione su elementi fattuali inequivocabili. Innanzitutto, i lavori non sono mai iniziati. Secondo, l'amministratore non ha dimostrato di aver svolto alcuna attività qualificabile come "straordinaria" nel periodo di riferimento. L'unica documentazione prodotta consisteva in alcune email e corrispondenza generica con tecnici e imprese, attività che - secondo il giudice - rientra nella normale gestione ordinaria e che, in ogni caso, risultava già remunerata attraverso una fattura ordinaria pagata dal condominio.

Ma c'è di più. Il Tribunale ha anche chiarito che la delibera del condominio **non poteva essere qualificata come riconoscimento di debito ex art. 1988 c.c.**, ma solo come atto programmatico, privo di effetto vincolante in assenza dell'effettivo svolgimento delle prestazioni a cui era subordinato il compenso. Una distinzione giuridica non banale, che smonta alla radice le pretese dell'amministratore.

Il ruolo marginale nelle attività tecniche

Un passaggio particolarmente interessante della sentenza riguarda la ricostruzione delle competenze tecniche coinvolte nella gestione della pratica Superbonus. Tutti gli incarichi di rilievo - progettazione, sicurezza, asseverazioni - risultavano affidati a professionisti esterni, escludendo che l'amministratore avesse assunto un ruolo attivo in quelle che il Tribunale definisce "**attività qualificate**". Anche la predisposizione del contratto di appalto, potenzialmente rilevante ai fini del compenso, fu demandata ad un legale esterno, senza che vi fosse alcuna autorizzazione assembleare.

Ne consegue, secondo il giudice, che "l'attività documentata si è limitata a ordinari scambi informativi e di coordinamento", privi di "particolare impegno tecnico o gestionale", e dunque non meritevoli di ulteriore remunerazione rispetto a quella già corrisposta per la gestione ordinaria. Il credito azionato risulta dunque privo di causa e il decreto ingiuntivo viene revocato.

L'orientamento della giurisprudenza di merito

La pronuncia si inserisce nel solco di un orientamento giurisprudenziale che mira a ricondurre alla sfera ordinaria dell'attività amministrativa condominiale tutte quelle mansioni che, benché legate al Superbonus, **non comportino un effettivo aggravio di responsabilità o complessità operative**. Un approccio che, nel bilanciamento tra esigenze condominiali e diritti del professionista, riconduce l'eccezionalità del compenso straordinario a criteri di effettività, concretezza e tracciabilità dell'attività svolta.

Nella prassi applicativa, questo orientamento si traduce in una valutazione rigorosa delle prestazioni effettivamente rese dall'amministratore. Come spesso accade nei contenziosi condominiali, la documentazione dell'attività diventa elemento decisivo per la quantificazione del compenso. Non basta più la semplice delibera assembleare: occorre dimostrare l'effettivo svolgimento di attività straordinarie, dotate di particolare complessità tecnica o gestionale.

Implicazioni per la prassi professionale

La sentenza del Tribunale di Modena offre importanti indicazioni operative per amministratori e condomini. Emerge chiaramente la necessità di una **preventiva e dettagliata definizione** delle attività straordinarie che possono giustificare compensi aggiuntivi. La mera complessità teorica dell'operazione Superbonus non è sufficiente se non si traduce in un effettivo incremento delle mansioni amministrative.

È opportuno notare come la giurisprudenza stia progressivamente delineando criteri sempre più stringenti per il riconoscimento di compensi straordinari. Nell'esperienza applicativa si osserva una tendenza dei tribunali a privilegiare l'elemento sostanziale rispetto a quello formale: non conta tanto che l'assemblea abbia deliberato un compenso, quanto che questo compenso corrisponda ad attività effettivamente svolte e documentate.

Si consideri inoltre che la normativa del Superbonus ha introdotto una serie di adempimenti procedurali che, pur apparendo complessi, rientrano spesso nelle ordinarie competenze dell'amministratore di condominio. La semplice gestione dei rapporti con professionisti esterni, la raccolta di documenti, il coordinamento informativo con i condòmini rappresentano attività che difficilmente possono essere considerate straordinarie.

Criteri per il compenso straordinario

Dalla lettura della sentenza emerge un criterio interpretativo chiaro: il compenso straordinario per l'amministratore può essere riconosciuto solo quando ricorrano cumulativamente più condizioni. Prima di tutto, deve esserci un'effettiva prestazione di attività che eccedano la normale gestione condominiale. In secondo luogo, tali attività devono comportare un particolare impegno tecnico o gestionale. Infine, occorre una preventiva autorizzazione assembleare che definisca con precisione l'oggetto della prestazione straordinaria e la relativa remunerazione.

Nella casistica comune, ciò significa che l'amministratore dovrà dimostrare di aver assunto dirette responsabilità tecniche, di aver coordinato personalmente aspetti complessi della pratica, di aver svolto attività che vadano oltre il mero raccordo informativo con i professionisti incaricati. La giurisprudenza ha talvolta interpretato in senso restrittivo il concetto di "attività straordinaria", richiedendo un effettivo incremento qualitativo e quantitativo delle mansioni amministrative.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA