

Lavori straordinari in condominio: quando è legittimo il compenso extra per l'amministratore

La giurisprudenza chiarisce quando l'amministratore può richiedere un compenso aggiuntivo per attività legate a interventi straordinari. Focus su delibera assembleare, obblighi informativi e doveri di vigilanza tecnica

di [Giuseppe Bordoli](#) – 23.07.25

Quando si parla di **lavori straordinari in condominio**, l'amministratore può legittimamente **richiedere un compenso extra**, ma solo **a determinate condizioni**, ben definite dalla normativa e dalla giurisprudenza.

Il riferimento normativo è rappresentato dall'[art. 1129 c.c.](#), comma 14, secondo cui *“All'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, l'amministratore deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”*. Quindi il **compenso deve essere chiaro, dettagliato e suddiviso per voci, distinguendo tra attività ordinarie e straordinarie**. Vediamo una recente vicenda.

Compenso straordinario: deve essere indicato nel bilancio preventivo

Il principio da tenere presente è quello di **garantire che i condomini siano adeguatamente informati**, sin dal momento della nomina dell'amministratore, **circa l'entità prevedibile dei compensi dovuti**. Questo serve a prevenire una prassi, un tempo piuttosto comune, in cui alcuni amministratori inserivano nel rendiconto finale voci di compenso aggiuntivo non previamente concordate né formalmente approvate.

Non v'è dubbio che possa essere corrisposto all'amministratore un compenso straordinario per i lavori deliberati in sede d'assemblea: tuttavia detto compenso deve essere **espressamente e specificamente indicato in sede di approvazione del bilancio preventivo relativo ai lavori straordinari**.

Una recente pronuncia del **Tribunale di Taranto** (*sentenza del 06-06-2025 n. 1330*) ha offerto **spunti rilevanti in tema di compensi richiesti dall'amministratore** di condominio per **attività connesse a opere di manutenzione di straordinaria manutenzione**. La vicenda ha preso l'avvio da un decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio nei confronti di un condomino moroso, che ha proposto opposizione contestando, tra l'altro, la legittimità del compenso richiesto dall'amministratore.

Vicenda e decisione: niente compenso extra senza delibera

Un condomino ha impugnato un decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio che imponeva il pagamento di €2.785,04 a favore dell'amministratore, somma legata ad attività straordinarie svolte nel condominio. In primo grado, il Giudice di Pace ha parzialmente accolto l'opposizione, riducendo l'importo del credito a €2.648,00. Tuttavia, il condomino ha deciso di proporre appello, sollevando diversi punti critici sulla sentenza.

Secondo lo stesso condomino, infatti, il giudice di primo grado non avrebbe ricostruito correttamente i fatti, né motivato adeguatamente in diritto. A suo dire, mancavano verifiche fondamentali, come il contenuto dei verbali assembleari del 2016, 2019 e 2022, documenti che avrebbero dimostrato **l'assenza di una delibera che autorizzasse il pagamento di un compenso straordinario all'amministratore**. Una questione centrale riguardava la **modalità con cui l'amministratore aveva calcolato il proprio compenso**: avrebbe applicato autonomamente una **percentuale del 3% sull'importo dei lavori straordinari**, non ancora determinato. In sostanza, l'appello si è fondato sulla **mancaza di una delibera** chiara e valida che autorizzasse il compenso straordinario.

Il Tribunale ha ritenuto fondate le doglianze del condomino e ha revocato il decreto ingiuntivo, affermando che **senza una delibera assembleare espressa, l'amministratore non può pretendere compensi extra per attività legate a lavori straordinari**. Come ha notato il Tribunale, l'amministratore ha fondato la propria richiesta economica su una **proposta di incarico sottoposta all'assemblea condominiale**, nella quale si prevedeva la corresponsione di un compenso supplementare qualora fossero stati eseguiti interventi straordinari di

valore superiore a una determinata soglia. Tuttavia lo stesso giudice di appello ha rilevato che **l'assemblea non ha mai approvato il preventivo redatto dall'amministratore per il compenso ordinario e straordinario.**

Considerazioni conclusive: obbligo di trasparenza e dovere di vigilanza

Il compenso dell'amministratore, sia per le attività ordinarie che per quelle straordinarie, deve essere preceduto dalla **predisposizione di un preventivo** e dalla relativa **approvazione da parte dell'assemblea condominiale**, come previsto dall'[art. 1135 c.c.](#) Ne consegue che **solo l'assemblea condominiale ha il potere di decidere se riconoscere un compenso straordinario all'amministratore**, ad esempio per attività extra legate a lavori o situazioni eccezionali. Questa decisione non può essere presa dall'amministratore da solo, né imposta unilateralmente.

In base all'art. 1129 c.c., l'amministratore, quando accetta l'incarico, deve **indicare in modo dettagliato il proprio compenso**. Se non lo fa, la nomina è nulla. Questo obbligo serve a **garantire trasparenza verso i condomini**. La norma lascia intendere che, già in quella fase iniziale, l'amministratore potrebbe includere anche i compensi per eventuali attività straordinarie, purché siano chiaramente specificati. In ogni caso, secondo la Suprema Corte, quando l'assemblea conferisce all'amministratore il compito di **stipulare un contratto d'appalto** per interventi di manutenzione straordinaria, prevedendo anche un compenso aggiuntivo per tale incarico, gli assegna una **funzione che eccede le mansioni gestionali di routine**.

L'amministratore incaricato dell'attività straordinaria inerente al conferimento di un appalto per la manutenzione del fabbricato non deve, pertanto, svolgere il suo compito fidandosi dell'impresa appaltatrice e del direttore dei lavori fino al punto da ritenersi esonerato dall'obbligo di esercitare una qualsiasi sorveglianza. In quest'ottica, l'amministratore – che deve agire secondo gli **standard di professionalità e diligenza stabiliti** dall'articolo 1176 c.c., secondo comma – assume l'**obbligo di seguire l'andamento dei lavori**, verificare che siano eseguiti secondo le clausole contrattuali e con standard tecnici adeguati, controllare tempi e modalità di esecuzione, autorizzare i pagamenti solo se debitamente giustificati, e soprattutto **informare tempestivamente i condomini su eventuali criticità** che possano incidere sulla corretta esecuzione dell'appalto (*Cass. civ., sez. II, 17/06/2025, n. 16290*).

Leggi anche

Omessa manutenzione in condominio? Ecco cosa rischia l'amministratore [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*