

Superbonus, condominio e incarichi professionali: senza delibera niente compenso

La sentenza del Tribunale di Bologna chiarisce che l'assenza di una delibera assembleare impedisce il pagamento delle prestazioni tecniche e delimita i poteri dell'amministratore di condominio

di [Cristian Angeli](#) – 05.05.2026

Nel contesto delle pratiche edilizie legate al Superbonus, si è frequentemente manifestata una prassi operativa che è risultata causa di fraintendimenti e contenziosi: l'avvio di attività tecniche in assenza di un incarico formalmente conferito, nella convinzione che la loro utilità o necessità potesse giustificare, anche a posteriori, il diritto al compenso. Si tratta di un'impostazione che, nella pratica, ha trovato ampia diffusione, complice anche la pressione temporale legata alle scadenze degli incentivi e la complessità degli interventi. Tuttavia, il sistema giuridico non riconosce alcun automatismo tra attività svolta e diritto alla remunerazione. La prestazione professionale, anche se effettivamente resa e potenzialmente utile, non è sufficiente a fondare un credito se manca un valido titolo giuridico. Il rischio è quello di operare "di fatto", senza copertura contrattuale, con la conseguenza di non vedersi riconosciuto alcun compenso.

Superbonus e incarichi professionali: cosa ha deciso il Tribunale di Bologna

È questa una delle conclusioni a cui si giunge con la lettura della **sentenza n. 2984 del 6 aprile 2026 del Tribunale di Bologna**. La vicenda prende avvio da un decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oltre 42.000 euro richiesti da una società di ingegneria per attività tecniche legate al Superbonus, tra cui predisposizione di CILA-S, rilievi e pratiche di sanatoria. Il condominio ha proposto opposizione sostenendo di non aver mai conferito alcun incarico. L'analisi della documentazione assembleare ha evidenziato che i condomini avevano deliberato gli interventi, ma avevano affidato l'intero pacchetto – comprese le prestazioni professionali – a un appaltatore. Come osserva il giudice, *"i lavori affidati [...] erano, dunque, comprensivi di tutte le prestazioni professionali necessarie"*, escludendo così la possibilità di ulteriori incarichi a soggetti terzi. In tale contesto, l'attività svolta dalla società ricorrente si collocava al di fuori del perimetro deliberativo.

Incarichi senza delibera: i fatti alla base del contenzioso

La vicenda trae origine da un complesso iter decisionale condominiale legato alla realizzazione di interventi agevolati con il Superbonus 110%. In una prima fase, l'assemblea aveva deliberato l'esecuzione dei lavori, prevedendo un modello "chiavi in mano" con affidamento all'appaltatore anche delle prestazioni tecniche necessarie. Successivamente, tuttavia, in un contesto di incertezza sulla concreta attuazione degli interventi e sulla cessione del credito, sono state comunque avviate attività tecniche da parte di un soggetto terzo, tra cui la predisposizione della CILA-S e di una pratica di sanatoria edilizia. Tali attività sono state svolte anche sulla base di procure rilasciate dall'amministratore, senza che vi fosse però una specifica delibera assembleare di conferimento dell'incarico. In un momento successivo, il condominio ha deciso di non proseguire con l'intervento Superbonus, ritenendo di non dover nulla ai professionisti che avevano operato. Da qui l'emissione del decreto ingiuntivo e la successiva opposizione, fondata proprio sull'assenza di un valido titolo contrattuale.

Delibera condominiale e validità degli incarichi professionali: perché è decisiva

Nel condominio la volontà collettiva si forma esclusivamente attraverso le delibere assembleari. Ne consegue che solo ciò che è formalmente deliberato può produrre effetti giuridici nei confronti dei condomini. Le assemblee rappresentano il perimetro entro cui si definiscono incarichi, si approvano spese e si individuano i soggetti chiamati a svolgere le prestazioni tecniche. Tutto ciò che resta al di fuori di questo schema – anche se conosciuto, non contestato o persino utile – non è idoneo a generare obbligazioni. La verbalizzazione assume quindi un valore centrale, non solo probatorio ma sostanziale: è attraverso i verbali che si accerta l'esistenza di un incarico e si delimitano i poteri dell'amministratore. In mancanza di una delibera chiara, qualsiasi attività professionale resta priva di fondamento giuridico.

Amministratore di condominio: quali limiti nel conferire incarichi professionali

Un passaggio centrale della decisione riguarda i poteri dell'amministratore di condominio. Nel caso di specie, questi aveva rilasciato procure speciali al professionista per la presentazione delle pratiche edilizie. Tuttavia, il Tribunale ha chiarito che tali atti non possono sostituire la volontà assembleare, rilevando che

“tale conferimento [...] è avvenuto in assenza di una delibera assembleare che conferisse all’amministratore tale potere”. Ne deriva che l’amministratore non può autonomamente conferire incarichi professionali con rilevanza economica. Ancora più significativo è il passaggio in cui il giudice afferma che gli avvisi di parcella risultano *“privi di un titolo giuridico che lo legittimi”*. In altre parole, anche a fronte di attività concretamente svolte, il credito non può essere riconosciuto in mancanza di un valido incarico espresso dall’assemblea.

Superbonus e incarichi tecnici: le conseguenze operative per professionisti e condomini

La sentenza offre indicazioni operative di grande rilievo per tutti gli operatori del settore. Per i professionisti, emerge con chiarezza la necessità di verificare sempre l’esistenza di un incarico formalmente conferito e riconducibile a una delibera assembleare, evitando di avviare attività sulla base di mere interlocuzioni informali. Per gli amministratori, la decisione ribadisce i limiti dei poteri gestori e la necessità di attenersi rigorosamente alle autorizzazioni ricevute. Per i condomini, infine, viene confermata l’importanza di deliberazioni chiare e coerenti, soprattutto nei modelli “chiavi in mano” tipici del Superbonus. In definitiva, la pronuncia del Tribunale di Bologna richiama tutti gli operatori a un principio fondamentale: il rispetto delle regole formali non è un aspetto secondario, ma costituisce il presupposto imprescindibile per il riconoscimento dei diritti economici, anche in contesti caratterizzati da urgenza e complessità operativa.

A cura di **Cristian Angeli**
ingegnere esperto di agevolazioni edilizie
www.cristianangeli.it

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*