

La definizione del compenso dell'Amministratore Il compenso per i lavori straordinari

Avv. Monica MARCON

Introduzione

La legittima aspettativa degli amministratori immobiliari di veder riconosciuto il diritto al compenso aggiuntivo, allorché chiamati ad occuparsi, tra le vicende gestorie di un condominio, anche dell'esecuzione di lavori straordinari, si trova spesso a fare i conti con un atteggiamento critico e sospettoso dei mandanti, erroneamente convinti che l'amministratore in queste situazioni lucrì illegittimamente un corrispettivo, peraltro elevato, senza rivestire alcun specifico ruolo.

Tale atteggiamento è ingiustificato, dacché poggia su una visione anacronistica dell'attività dell'amministratore immobiliare.

Per il ruolo professionale che oggi riveste, l'amministratore è tenuto a adempiere la sua funzione con diligenza qualificata. Vieppiù in occasione di interventi di natura straordinaria.

Ed è fuor di dubbio che questo ruolo imponga aggiornamenti costanti e faticoso studio.

Ed ancora una volta, vieppiù in occasione di lavori straordinari.

Solo per esemplificare alcune delle recenti novità, pensiamo all'obbligo che incombe sull'amministratore di verificare la sussistenza dei requisiti SOA o patente a punti delle imprese appaltatrici.

Se è vero che l'assemblea è l'organo deputato a scegliere l'impresa che eseguirà i lavori, è comunque richiesto all'amministratore di assicurarsi che quelle imprese prescelte possiedano l'idoneità tecnico-professionale, la corretta copertura assicurativa e ogni altro requisito imposto dal Testo Unico sulla sicurezza.

Non meno delicata la fase dell'esame e sottoscrizione dei contratti d'appalto e d'opera professionale.

L'apoteosi delle responsabilità si concretizza con l'avvio dei cantieri.

Anche se sono nominate figure professionali con ruoli specifici, compete sempre all'amministratore controllare che i lavori straordinari si svolgano in conformità al contratto di appalto e nel rispetto delle delibere assembleari che hanno autorizzato l'intervento.

E quindi l'amministratore sarà tenuto a:

- relazionarsi direttamente con l'appaltatrice e i professionisti;
- controllare l'avanzamento dei lavori secondo i tempi e le modalità contrattualmente previste;
- garantire la sicurezza delle persone e l'integrità dei beni comuni;
- gestire contabilità e pagamenti verso le imprese e gestire i versamenti ovvero le morosità dei condòmini;
- informare l'assemblea su eventuali modifiche, ritardi o problemi;
- convocare l'assemblea per criticità insorte o anche solo per aggiornamenti;
- verificare la contabilità finale dei lavori.

Ebbene, non v'è chi non veda come tutta questa attività fuoriesca dall'alveo delle ordinarie, prevedibili, necessarie, indefettibili attribuzioni che competono è tenuto a svolgere ai sensi degli articoli 1129 e 1130 c.c.

Orbene, come si pone la questione del compenso in relazione al descritto aggravio di attività, conseguente all'esecuzione di lavori straordinari?

Giurisprudenza e dottrina, facendosi concordi interpreti del disposto normativo di cui all'art. 1129 c.c. comma 14, hanno maturato un orientamento uniforme in ordine al compenso spettante in via ordinaria all'amministratore condominiale, elaborando il principio della predeterminazione onnicomprensiva.

1) LA SPECIFICAZIONE ANALITICA DEL COMPENSO IN RELAZIONE AI LAVORI STRAORDINARI ALL'ATTO DELL'ACCETTAZIONE DELLA NOMINA

Il legislatore della riforma ha prescritto, a pena di nullità della nomina, che l'amministratore specifichi analiticamente l'importo richiesto a titolo di compenso per le attività che è chiamato a svolgere (14° comma dell'art. 1129 c.c.).

Sappiamo che l'interpretazione giurisprudenziale del citato disposto normativo è tutta informata al PRINCIPIO GENERALE DI PREDETERMINAZIONE ONNICOMPENSIVA DEL COMPENSO.

È chiaro che legislatore voleva tutelare i condòmini da eventuali abusi del professionista, imponendo a quest'ultimo chiarezza e trasparenza assolute: l'obbligo di specificare analiticamente ogni voce di costo dell'attività professionale avrebbe permesso ai condòmini di conoscere esattamente l'onere economico complessivo cui si obbligavano nel momento in cui effettuavano la sua nomina. L'amministratore, quindi, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, è tenuto a specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo richiesto a titolo di compenso.

Il legislatore usa addirittura un'endiadi per rafforzare il concetto.

Il problema che dobbiamo porci è il seguente: tutto quello che sappiamo per essere stato riferito dal relatore che mi ha preceduto e che la giurisprudenza e la dottrina ci insegnano sul compenso "ordinario", può considerarsi automaticamente valido anche relativamente al compenso per attività che esulano dall'ordinario?

Per rispondere compiutamente, dobbiamo scomporre la domanda in tre specifici quesiti.

1.a) L'obbligo sancito dal 14° comma dell'art. 1129 c.c. a quale attività si riferisce?

Il buon senso, prima ancora che il diritto, induce a ritenere che un vero e proprio OBBLIGO (per usare l'espressione voluta dal legislatore) di preventivare il compenso si riferisca alla *"attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dalle attribuzioni ex art. 1130 c.c., e che questa debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta la gestione annuale"* (Cass. civ., sez. II, 29/05/2025, n. 14428).

La norma sottende una ratio *"finalizzata ad evitare che i condòmini alla fine dell'esercizio annuale di amministrazione condominiale si trovino ad affrontare pretese economiche dell'amministratore non preventivamente concordate. Tale finalità risultano appieno soddisfatte con l'indicazione dell'ammontare complessivo annuo del compenso da ritenersi concordato in relazione all'attività dell'amministratore connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti secondo le sue attribuzioni (art. 1130 c.c.)"* (Corte d'Appello Trento – Sezione Bolzano n. 175 del 22.11.2022).

È la giurisprudenza a risponderci in questo modo.

1.b) Se non viene indicato il compenso per lavori straordinari, la nomina è nulla?

La disposizione che prevede la nullità testuale della nomina ove la medesima non sia accompagnata dalla specificazione del compenso vale con esclusivo riferimento all'omessa preventivazione del costo delle attività tipiche dell'amministrazione.

In fin dei conti, l'attività straordinaria - proprio per come si configura - non è di per sé necessaria, né prevedibile.

L'amministratore, salvo che subentri nel mandato con lavori in corso o con una programmazione già avviata dei medesimi, ben può permettersi di ignorare la futura necessità di interventi straordinari. Del pari non si potrà chiedere all'amministratore di prevedere quale tipologia di opere e quali attività professionali potrebbero eventualmente essergli richieste come straordinarie in futuro.

Sanzionare di nullità (e di nullità "testuale") una nomina sol perché inficiata dall'omessa specificazione di un compenso eventualmente dovuto per l'ipotesi, magari remota, di esecuzione di lavori straordinari, parrebbe non solo illogico, ma paradossale.

Infatti, è universalmente condivisa l'opinione che la mancata indicazione del compenso per lavori straordinari non invalidi la nomina dell'amministratore.

Naturalmente a patto che sia specificato il corrispettivo richiesto per le attività tipiche.

1.c) Se l'amministratore non ha indicato specificamente un compenso per lavori straordinari all'atto della nomina, può pretendere successivamente un compenso aggiuntivo?

Purtroppo, nell'ipotesi in cui l'amministratore abbia omissso, per scelta o per dimenticanza, di specificare l'entità del compenso per attività di carattere straordinario, la soluzione al quesito va ricercata nel principio generale di predeterminazione omnicomprensiva.

E non si tratta di una soluzione confortante.

In forza del predetto principio, infatti, l'eventuale omessa specificazione di un compenso aggiuntivo per attività straordinarie all'atto della nomina, impedisce all'amministratore di pretendere importi superiori rispetto a quelli preventivati ed in caso di attività ulteriori, prestate per lavori straordinari, non potranno essere pretesi compensi aggiuntivi.

La risposta, che attinge all'elaborazione giurisprudenziale di cui si è detto, si pone in contrasto con:

- la presunzione di onerosità del mandato (art. 1725 c.c.);
- il principio di corrispettività che governa il contratto di mandato e che si manifesta nell'interdipendenza tra le obbligazioni del mandante e quelle del mandatario: il mandante ha l'obbligo di pagare un compenso e rimborsare le spese sostenute dal mandatario, mentre quest'ultimo è tenuto a svolgere l'incarico con diligenza.

Nessuno mette in dubbio la possibilità per qualunque professionista di pretendere un compenso aggiuntivo se l'opera svolta si presenta più complessa rispetto a quella ipotizzata come ragionevolmente prevedibile e così preventivata al momento del conferimento dell'incarico.

Per la professione di avvocato, ad esempio, il CNF ha elaborato uno schema di scrittura avente ad oggetto il conferimento di incarico professionale nel quale si riporta una clausola del seguente tenore: “Il Cliente prende atto che – come già rappresentato dall’Avvocato nel momento in cui gli ha reso noto il livello della complessità dell'incarico e gli ha fornito tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico stesso –, attesa la natura della prestazione oggetto del mandato, costi e compensi potranno subire delle variazioni in aumento qualora dovessero rendersi opportune attività ulteriori e/o adempimenti più complessi (rispetto a quanto inizialmente previsto in modo indicativo) e che del realizzarsi di tale eventualità gli verrà in ogni caso dato tempestivo avviso”.

Ebbene, pare implicitamente ammesso dallo stesso legislatore il fatto che, in occasione di lavori straordinari, debba presumersi un effettivo e significativo aggravio di attività per l'amministratore, e quindi di responsabilità: nel caso in cui l'assemblea abbia subordinato la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza professionale, scatta l'obbligo, previsto nel disposto di cui al 4° comma dell'art. 1129 c.c., di adeguare i massimali della polizza in misura non inferiore all'importo di spesa deliberato nel caso in cui vengano deliberati lavori straordinari.

Ebbene, pure a fronte di queste considerazioni, la giurisprudenza, ancor prima della riforma, riteneva che l'omessa specificazione di un compenso per i lavori straordinari al momento della nomina impedisse all'amministratore di pretendere compensi aggiuntivi: *“Peraltro, come già affermato con la sentenza impugnata, non opera, ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, in mancanza di una specifica delibera condominiale, la presunta onerosità del mandato allorché, come nel caso in esame, è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, spettando comunque all'assemblea condominiale il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore che, quindi, non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea”* (Cass. n. 14197/2011).

Va tenuto bene a mente che il compenso specificato all'atto della nomina comprende anche quello per l'attività straordinaria, se non è altrimenti specificato.

Dopo la riforma, le posizioni in giurisprudenza, anche di merito, rimangono granitiche.

“A norma dell'art. 1129 comma 14 c.c., il compenso dell'amministratore di condominio viene deliberato al momento della nomina, a pena di nullità della stessa. Nello specifico, l'amministratore deve presentare in assemblea un preventivo del corrispettivo richiesto e, nel caso in cui vengano svolti lavori straordinari, può chiedere un compenso aggiuntivo, solo quando tale eventualità sia stata prevista nel preventivo presentato in sede di nomina; in ogni caso, il compenso richiesto dall'amministratore in tale sede è onnicomprensivo, ossia deve riguardare tutta l'attività gestoria, non potendo richiedere un compenso ulteriore per lo svolgimento di lavori o per attività connesse alla vita condominiale” (Tribunale di Firenze, sent. n. 441/2021); *“Il compenso dell'amministratore di condominio viene deliberato al momento della nomina, infatti, l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (art. 1129 c.c., comma 14); nello specifico, l'amministratore deve presentare in assemblea un preventivo del corrispettivo richiesto e, nel caso in cui vengano svolti lavori straordinari, può chiedere un compenso aggiuntivo, solo quando tale eventualità sia stata prevista nel preventivo presentato in sede di nomina; in ogni caso, il compenso richiesto dall'amministratore in tale sede è onnicomprensivo, ossia deve riguardare tutta l'attività gestoria, non potendo (egli) richiedere un compenso ulteriore per lo svolgimento di lavori o per attività connesse alla vita condominiale”* (Tribunale di Palermo, sent. n. 302/2022).

Per riepilogare quindi:

- a) la specificazione analitica del compenso all'atto della nomina è richiesta all'amministratore, a pena di nullità, solo in relazione alle attività connesse ed indispensabili allo svolgimento dei compiti richiesti dall'incarico, secondo le attribuzioni definite dal legislatore agli articoli 1129 e 1130 c.c.;
- b) se l'amministratore specifica analiticamente il compenso di cui al punto che precede, omettendo l'indicazione di un compenso per le attività straordinarie, la sua nomina è ugualmente valida;
- c) se l'amministratore, specificando analiticamente il compenso per le attività tipiche, omette l'indicazione di un compenso per le attività straordinarie, non può successivamente pretendere compensi aggiuntivi, in ossequio al principio generale di predeterminazione onnicomprensiva del compenso al momento della nomina.

2) L'ASSEMBLEA PUÒ RICONOSCERE UN COMPENSO AGGIUNTIVO PER LAVORI STRAORDINARI ALL'AMMINISTRATORE CHE NE ABBAIA OMESSO LA SPECIFICAZIONE NEL DETTAGLIO ANALITICO DELLE COMPETENZE?

L'amministratore che abbia omesso, per scelta o per dimenticanza, d'indicare un compenso aggiuntivo per l'ipotesi di lavori straordinari, può sempre legittimamente farsi riconoscere dall'assemblea un emolumento aggiuntivo per le attività straordinarie.

In qualche pronunciamento la Suprema Corte sembra ammettere questa possibilità soltanto nelle fattispecie antecedenti la riforma: *"... rientra nelle competenze dell'assemblea ex art. 1135 c.c. anche quella di riconoscere un compenso straordinario all'amministratore, costituendo oggetto di una valutazione esclusivamente riservata all'organo assembleare, la cui decisione non è suscettibile di sindacato in sede di legittimità, dovendosi escludere quindi anche la ricorrenza del denunciato vizio della motivazione (tale modus operandi va ritenuto sicuramente conforme a legge in relazione alla fattispecie in esame, sviluppatasi in epoca anteriore alla riforma di cui alla L. n. 220 del 2012, dovendosi in relazione al novellato testo dell'art. 1129 c.c., tenere in debita considerazione la previsione che impone all'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina, di dovere analiticamente specificare, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso, ben potendosi ipotizzare che in tale indicazione debbano includersi anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie)"* (Cassazione civile, sez. II, 2 Marzo 2018, n. 5014).

Nello stesso senso anche Cassazione civile, sez. II, 18 ottobre 2025, n. 27814, occupandosi di fattispecie antecedente la riforma.

In realtà, con una recente sentenza, relativa ad una controversia avente ad oggetto l'impugnativa di una delibera del 2017 (ergo, fattispecie post riforma) la Suprema Corte ha confermato rientrare nelle facoltà dell'assemblea la possibilità di deliberare un compenso aggiuntivo all'amministratore che non lo aveva preventivato, a fronte di una attività straordinaria: *"... sebbene, poi, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dalle attribuzioni ex art. 1130 c.c., debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta la gestione annuale, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera ed anche in sede di approvazione del rendiconto, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, quale nella specie, per come apprezzato dai giudici del merito, quelle di assistenza fiscale e commerciale fornite ai condomini, estranee agli adempimenti dovuti in forza del rapporto di amministrazione ex art. 1130 n. 5 c.c. (ad esempio, Cass. n. 5014 del 2018; n. 3596 del 2003)"* (Cass. civ., sez. II, 29/05/2025, n. 14428).

La giurisprudenza di merito sembra aver già fatto proprio l'orientamento: *"... l'amministratore ha diritto al compenso aggiuntivo, allorché esso non sia preteso in maniera unilaterale, ma sia stato oggetto di un'espressa delibera da parte dell'assemblea (Cass. 5014/2018)"* (Tribunale di Palermo, sent. n. 302/2022); *"... per quanto riguarda la liquidazione all'amministratore di un compenso aggiuntivo, vero è che, come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità, "in tema di condominio, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi*

compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte" (cfr., Cass. civ. Sez. II, sent. n. 22313 del 30.9.2013). Tuttavia, lo stesso sopra citato orientamento fa riferimento all'ipotesi in cui l'amministratore rivendichi, invocando l'onerosità del mandato presunta ex art. 1709 c.c., il diritto ad un compenso aggiuntivo rispetto a quello forfetario determinato con il conferimento dell'incarico, ed è motivato dalla necessità che l'assemblea valuti e controlli i costi richiesti. In altri termini, la relativa pretesa non può ritenersi di per sé illegittima, dovendo tuttavia essere vagliata dall'assemblea, la quale, naturalmente, potrà respingerla qualora dovesse ritenere, alla luce delle circostanze del caso, che la richiesta stessa non trovi giustificazione. Quanto nel momento nel quale dovrebbe intervenire tale deliberazione, deve escludersi che, con riferimento ai lavori straordinari, l'assemblea non possa approvare, in sede di consuntivo, costi superiori rispetto a quelli preventivati, e ciò anche avuto riguardo a spese amministrative (d'altra parte, vi sono spese la cui quantificazione richiede la valutazione dell'effettivo impegno profuso e dei relativi risultati). In definitiva, la delibera in questione non può ritenersi invalida per il mero fatto di avere riconosciuto all'amministratore un compenso aggiuntivo, sebbene tale spesa non fosse stata preventivata" (Tribunale di Pavia, sentenza n. 357/2019).

Al riguardo, risulta particolarmente apprezzabile lo sforzo ermeneutico del Tribunale di Udine, pronunciato sin una controversia avente ad oggetto l'impugnativa di alcune delibere adottate dal condominio nel 2016, nelle quali erano approvati bilanci contenenti il riconoscimento di compensi straordinari per l'amministratore, la cui nomina era comunque ritenuta nulla per la mancata allegazione del preventivo di spesa all'atto della nomina e della conferma: "Si è già evidenziato che la ratio dell'art. 1129, comma 14, c.c. è quella di garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato. Tale garanzia, però, non viene meno nell'ipotesi in cui, all'atto della nomina o della conferma dell'amministratore, non sono indicati il compenso e le singole voci per l'attività straordinaria, ciò perché, in primo luogo, tale attività, proprio perché straordinaria, non è preventivabile come nel caso di lavori straordinari non essendo possibile stabilire la complessità, la laboriosità, l'urgenza dei lavori da svolgere sui quali, poi, misurare il compenso dell'amministratore, tant'è che l'assemblea, di fronte alla necessità di dar corso ad opere straordinarie, viene edotta ed informata dell'attività e dei lavori da svolgere e può autonomamente stabilire e concordare, nella massima trasparenza, il compenso dovuto all'amministratore. Si può obiettare che, a differenza dei lavori straordinari, è, invece, possibile preventivare il compenso straordinario dell'amministratore alla partecipazione di un'assemblea straordinaria. Ciò, però, non è avvenuto nella fattispecie in esame in quanto l'amministratore non ha ritenuto di prevedere nel proprio preventivo un simile compenso, contando forse sul fatto che la necessità di convocare assemblee straordinarie sarebbe stata remota. Quando, poi, in più di un'occasione si è presentata la necessità di convocare le assemblee straordinarie a seguito delle impugnazioni svolte dall'attore a diverse delibere condominiali, ha ritenuto opportuno richiedere all'assemblea un compenso aggiuntivo per tale attività. A ciò si aggiunga che, a tutto voler concedere, la mancata indicazione, all'atto della nomina o conferma dell'amministratore, dell'importo del compenso da quest'ultimo dovuto per l'attività straordinaria,

comporta, solamente, che nulla sia a quest'ultimo dovuto per l'attività straordinaria da compiersi in quanto 'in mancanza di una delibera assembleare che stabilisca direttamente o "per relationem" al contratto, un compenso straordinario a favore dell'amministratore per lavori specifici, non si può riconoscere tale diritto, neppure sulla base della presunzione di onerosità del mandato ex art. 1709 c.c. Ciò si ricava dalla considerazione che quando è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, non può più operare la regola della presunta onerosità del mandato, in quanto quest'ultima è superata dal riconoscimento esplicito di una retribuzione da parte del condominio. D'altro canto, il mandatario è sempre libero di recedere dal contratto qualora ritenga che la sua attività non sia sufficientemente retribuita.' (Tribunale Genova 29.5.2001), a meno che l'assemblea non decida di riconoscere all'amministratore un compenso" (Tribunale di Udine, sentenza n. 1353/2018).

Nonostante lo sforzo argomentativo, l'approdo del Tribunale di Udine è sostanzialmente rispettoso dell'elaborazione giurisprudenziale.

Riassumendo: l'assemblea può deliberare il compenso aggiuntivo, anche laddove l'amministratore non lo abbia originariamente specificato, e lo può fare sia con apposita delibera, sia in sede di approvazione del rendiconto (così almeno Cass. 14428/2025).

L'amministratore, invece, non potrà ritenersi titolato a pretendere un compenso aggiuntivo per lavori straordinari se non lo abbia preventivato; potrà solo ottenere quel compenso rimettendosi ad una favorevole decisione del consesso assembleare.

Dato l'oggetto della delibera e la sua inerenza a deliberazioni da adottarsi con il quorum qualificato di cui al quarto comma dell'art. 1136 c.c., pare ragionevole ipotizzare che questo tipo di riconoscimento debba godere dell'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Sarebbe più rispettoso della presunzione di onerosità del mandato per un verso, e per altro verso della corrispettività che connota il mandato, che si potesse ritenere legittima la pretesa di una specifica retribuzione aggiuntiva, anche in assenza di anticipata previsione.

Il principio generale di predeterminazione onnicomprensiva del compenso, invece, dovrebbe trovare applicazione limitatamente alla remunerazione delle attività dell'amministratore connesse ed indispensabili allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali.

3) L'ORDINANZA N. 16290/2025 DELLA CASSAZIONE ED IL "VADEMECUM" PER AVER DIRITTO AL COMPENSO AGGIUNTIVO

Ha avuto notevole eco una recente ordinanza della Suprema Corte (Cassazione civile sez. II, 17/06/2025, n.16290) nella cui motivazione si legge quanto testualmente riportato.

“La speciale remunerazione stabilita dall'assemblea per l'amministratore in relazione ai lavori relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale trova, invero, causa nello svolgimento di attività eccedenti rispetto alle ordinarie attribuzioni ad esso conferite dalla legge. 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. Spetta, al contrario, all'amministratore, quale rappresentante del committente condominio (in aggiunta all'eventuale direttore dei lavori, che assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica), e tenuto conto in ogni caso degli specifici poteri conferitigli dall'assemblea, il compito di controllare lo svolgimento dei lavori, di verificarne lo stato, di accertare che l'esecuzione dell'opera proceda nei termini e secondo le condizioni stabiliti dal contratto e a regola d'arte, di effettuare o negare i pagamenti in funzione della corrispondenza della partita compiuta alle previsioni quantitative o qualitative delle clausole contrattuali, di rendere note tempestivamente ai condomini le eventuali difficoltà sopravvenute nell'esecuzione dell'appalto obiettivamente idonee ad incidere sul rapporto gestorio.”

La lettura del provvedimento ha destato notevole preoccupazione in capo a chi si occupa della materia condominiale difendendo amministratori.

Non solo l'amministratore sarebbe tenuto a specificare nel dettaglio analitico del suo compenso anche l'eventuale emolumento aggiuntivo per il caso di lavori straordinari, ma anche avendolo indicato, egli dovrebbe dimostrare d'aver diritto alla percezione di quel compenso per aver svolto ineccepibilmente le prestazioni esemplificate dalla Suprema Corte.

L'amministratore dovrebbe trasformarsi in una sorta di cumulativo alter ego del direttore dei lavori, del responsabile, del commercialista e dell'avvocato, ed in ognuna di queste cangianti vesti informare costantemente i propri mandanti degli sviluppi dell'operazione.

La vicenda decisa dalla Suprema Corte vedeva un condominio contrapposto all'amministratore uscente, convenuto per pretesa responsabilità professionali: gli si contestava di non aver aggiornato i condòmini sullo stato dei lavori; di aver fatto eseguire onerose opere non autorizzate; di aver eseguito pagamenti in difformità rispetto ai certificati di pagamento a firma del direttore dei lavori; di non aver reso edotti i condòmini di azioni giudiziarie intraprese dall'appaltatrice; di aver eseguito pagamenti a favore di soggetti estranei al contratto di appalto; di non aver mai richiesto la penale contrattualmente prevista; di non aver fatto rinvenire sul conto corrente condominiale, al momento del passaggio di consegne al nuovo amministratore, la somma di oltre euro 50.000,00.

Il Tribunale di Fermo, giudice di primo grado, aveva ritenuto la responsabilità professionale dell'amministratore e lo aveva condannato al risarcimento di un danno di circa euro 100.000,00.

La Corte d'Appello di Ancona, invece, aveva ribaltato la sentenza di primo grado, condannando, invece, il condominio a pagare un residuo compenso all'amministratore.

La Suprema Corte censurava la decisione del giudice di secondo grado che aveva escluso sussistere in capo all'amministratore *"una qualche forma di responsabilità gestionale e/o amministrativa, venendogli imputata una responsabilità che esula completamente dalle funzioni e competenze proprie di un amministratore condominiale"*.

Ebbene, emerge dalla lettura del provvedimento che: *"l'assemblea aveva conferito all'amministratore l'incarico di sottoscrivere il contratto d'appalto, accordandogli un compenso straordinario pari al 2,50% dell'importo dei lavori, perché **"supervisionasse"** l'adempimento delle prestazioni incombenti sull'appaltatore"*.

L'amministratore, quindi, che volontariamente si era assunto un obbligo di "sorveglianza", in ragione del quale voleva riconosciuta una speciale remunerazione, non poteva veder valutate le sue prestazioni, e la conseguente sua responsabilità, *"sulla base delle sole attribuzioni ordinarie conferitegli dalla legge, e in particolare dall'art. 1130 c.c., le quali concernono in generale l'amministrazione ordinaria"*.

Proprio in occasione dei lavori straordinari i poteri di rappresentanza dell'amministratore sono ampliati *"e riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condomini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa"*.

Lungi dalla Corte, quindi, la pretesa di dettare un vademecum da spuntare prima di pretendere un compenso aggiuntivo.

Al contrario, emerge dall'attenta lettura del provvedimento che la Cassazione, in perfetta aderenza rispetto alla volontà contrattuale espressa da quell'amministratore, voleva, semmai, valorizzare la figura professionale dell'amministratore, ritenendolo pienamente legittimato a rivestire il ruolo di garante dell'interesse comune anche in contesti che esulano dalle funzioni e competenze tipiche.

4) COME PREVENTIVARE CORRETTAMENTE IL COMPENSO AGGIUNTIVO PER LAVORI STRAORDINARI

Alla luce di quanto sin qui esposto è evidente l'opportunità di prevedere espressamente, in sede di presentazione del preventivo dei compensi, oppure in sede di sottoscrizione del contratto di mandato

ad amministrare, o comunque all'atto dell'accettazione della nomina, un compenso specifico e aggiuntivo per eventuali lavori straordinari.

La specificazione di questo compenso dovrebbe essere formulata in modo chiaro, sia con riferimento all' "an" che al "quantum".

Che cosa si impegna a fare, in concreto, l'amministratore in occasione dell'esecuzione di lavori straordinari?

Ad essere troppo generici si corre il rischio che i condomini si attendano tutte le prestazioni elencate nell'ordinanza n. 16290/2025!

A prevedere, invece, prestazioni minime, come potrebbe essere la tenuta di una contabilità dedicata, si corre il rischio di vedersi negare il diritto alla percezione di un compenso aggiuntivo!

Un'oculata prospettazione degli adempimenti che l'amministratore prevede - onestamente e ragionevolmente - d'essere in grado di prestare in occasione di lavori straordinari terrà primariamente conto delle competenze professionali maturate, sia per titolo di studio che per esperienza.

Anche l'entità del compenso aggiuntivo va prospettata in termini chiari e corretti. Non esistono regole da osservare in proposito.

Può essere legittimamente chiesto un **compenso a percentuale**, preferibilmente fissa; chiedere una percentuale compresa tra un punto e un altro (ad esempio dal 2% al 3%) significa esporsi a future incertezze e controversie.

Chi deciderà, a tempo debito e in concreto, quale sia l'entità effettiva del compenso da riconoscere? L'assemblea dei condomini o l'amministratore?

Può essere chiesto un **compenso variabile**, rapportato a scaglioni di valore, oppure un **compenso fisso**, oppure un compenso **a vacanze**, oppure **un compenso in linea con i parametri riconosciuti per la categoria professionale di appartenenza**.

Sempre facendo attenzione a non cadere nell'ingordigia!

La Cassazione ha ritenuta viziata per eccesso di potere la delibera che aveva riconosciuto all'amministratore un compenso *"in misura del tutto abnorme, irragionevole e sproporzionata"* (Cassazione civile sez. II, 16/03/2023, n.7615).

Anche la giurisprudenza di merito mostra favore a questo approccio: “... *la delibera risulta ispirata dall'intento di recare vantaggi al nuovo amministratore nominato con conseguente eccesso di potere. Va quindi accolta la domanda di parte attrice e dichiarata nulla...*” (Trib. Milano, sez. XIII, sent., 17 giugno 2025, n. 4949).

Ad essere massimamente corretti, sarebbe d'uopo prevedere anche i tempi e le modalità di erogazione del compenso aggiuntivo.

Parallelamente agli stati di avanzamento dei lavori?

In corrispondenza dell'inizio o della fine dei lavori?

La specificità delle previsioni, pur imbrigliando le parti nella rigidità di schemi contrattuali predefiniti, all'interno dei quali non sono consentiti spazi di manovra, evita nel prosieguo dei rapporti incertezze e controversie interpretative.

5) LAVORI STRAORDINARI INESEGUITI O MAL ESEGUITI E DIRITTO AL COMPENSO AGGIUNTIVO

La maturazione del compenso aggiuntivo non prescinde dall'effettiva esecuzione dei lavori e dalla diligente esecuzione del mandato.

Se l'amministratore viene revocato quando i lavori non sono ultimati, ed altro amministratore deve proseguire le attività, il compenso aggiuntivo spettante andrà ragguagliato all'effettiva attività svolta, ex art. 2237 c.c.: “*La richiesta di un compenso extra – specificato nei modi di cui all'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. – determinato in misura percentuale rispetto all'ammontare dei lavori straordinari è, quindi pienamente legittima. Giurisprudenza costante riconosce che, se l'amministratore, che abbia ottenuto il riconoscimento di questo compenso, viene revocato prima della fine dei lavori, egli ha diritto al compenso per l'attività svolta in misura percentuale ai lavori fino ad allora pagati. Del resto, è anche una logica deduzione, infatti, il nuovo amministratore, eventualmente e successivamente nominato, avrebbe egual diritto al compenso per la parte finale del pagamento ed il condominio dovrebbe pagare due volte una sola prestazione*” (Tribunale Torre Annunziata, 02/12/2020); “...*l'opposto ha svolto con diligenza, correttezza e tempestività l'incarico ricevuto fino alla sua revoca avvenuta prima della conclusione dei lavori e che, pertanto, ha diritto a percepire il compenso straordinario già deliberato nei suoi confronti ma in proporzione alle attività effettivamente svolte. Considerato che l'opponente ha espletato le attività fino al secondo Sa., il compenso dovutogli dal Co. può quantificarsi in €3.670,00 equivalente ai due terzi della somma complessiva, €5.500,00, deliberata dall'assemblea condominiale per lo svolgimento dell'attività straordinaria residua al momento delle dimissioni del precedente amministratore*” (Tribunale Catania, 26/08/2025, n.4318)

Anche la mala gestio dei lavori straordinari nuoce all'esatta liquidazione del compenso aggiuntivo astrattamente spettante all'amministratore, il quale potrebbe veder compensare il preteso credito per attività straordinarie con il controcredito per danni causati al condominio con la sua negligente condotta (Tribunale Catania sez. III, 14/10/2024, n.4821).

Se i lavori non sono stati proprio eseguiti alcun compenso straordinario spetterà all'amministratore: "...è incontestato che tali lavori non sono stati mai eseguiti, nonostante le varie assemblee susseguitesì nel tempo. Ne deriva che il diritto al compenso dell'amministratore non è mai sorto e che ella doveva attendere che i lavori venissero eseguiti" (Tribunale Catania sez. III, 16/06/2020, n.2067); "... i lavori deliberati non hanno mai avuto inizio e sono stati definitivamente abbandonati con successiva delibera del 15 febbraio 2022, mentre l'amministratore ha rassegnato le proprie dimissioni già il 16 dicembre 2021, appena 34 giorni dopo la delibera che stabiliva il compenso.... Il compenso straordinario deliberato, infatti, era inscindibilmente connesso all'esecuzione degli interventi di ristrutturazione, in quanto volto a remunerare le attività che l'amministratore avrebbe dovuto svolgere nella gestione del cantiere, nel coordinamento tra tecnici e impresa, nei rapporti con i condomini, nella gestione delle aree comuni, nell'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, nella verifica degli stati di avanzamento lavori e in tutte le ulteriori incombenze correlate alla realizzazione delle opere. Venuta meno l'esecuzione dei lavori, è conseguentemente venuto meno il presupposto stesso del compenso straordinario, non potendosi riconoscere una remunerazione per attività che non sono state (né avrebbero potuto essere) effettivamente svolte.... Il compenso straordinario richiesto si rivela quindi privo di giustificazione anche sotto il profilo dell'effettività delle prestazioni rese. (Tribunale Modena, 25/05/2025, n. 643).

Avv. Monica MARCON