



Superbonus, il condomino che ha votato i lavori non può scaricare tutto sull'amministratore

di Cristian Angeli | 26 Maggio 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Il Tribunale di Palermo chiarisce che le contestazioni progettuali devono essere rivolte ai professionisti incaricati e non genericamente al condominio.

La gestione degli interventi Superbonus continua a generare controversie nelle quali vengono spesso coinvolti contemporaneamente condomini, amministratori, direttori dei lavori e imprese esecutrici. In questo contesto si inserisce l'ordinanza del **Tribunale di Palermo n. 1970 del 7 maggio 2026**, pronunciata nell'ambito di un accertamento tecnico preventivo richiesto da alcuni condomini in relazione a lavori strutturali eseguiti con accesso al Sismabonus-Superbonus.

I ricorrenti chiedevano di verificare la correttezza della progettazione, la conformità urbanistica e strutturale dell'intervento, la possibile perdita delle agevolazioni fiscali, la regolarità della contabilità dei lavori e la ripartizione delle spese effettuata dall'amministratore. Il Tribunale ha però dichiarato inammissibile il ricorso,

soffermandosi su un aspetto particolarmente interessante sotto il profilo pratico: la distinzione tra responsabilità assembleari, responsabilità tecniche e responsabilità gestorie.

Le decisioni sui lavori restano imputabili all'assemblea

Uno dei passaggi più rilevanti dell'ordinanza riguarda il ruolo dell'assemblea nelle operazioni di riqualificazione edilizia. Il giudice evidenzia infatti che il progetto dei lavori, i relativi costi e l'andamento dell'intervento erano stati deliberati dall'assemblea con il voto favorevole degli stessi ricorrenti, titolari di oltre 526 millesimi. Anche il direttore dei lavori era stato nominato con il loro voto favorevole.

Secondo il Tribunale, l'amministratore si era limitato a dare esecuzione alle deliberazioni approvate dai condomini, procedendo all'appalto delle opere deliberate dall'assemblea. Da ciò il giudice trae la conclusione che eventuali contestazioni relative alle scelte progettuali non potevano essere rivolte genericamente contro il condominio o contro l'amministratore.

Il provvedimento richiama quindi l'attenzione sulla necessità di distinguere il piano deliberativo da quello gestionale. Le decisioni relative all'approvazione dell'intervento, alla scelta dei professionisti e all'impostazione dell'operazione Superbonus restano infatti riferibili all'assemblea condominiale che le ha approvate.

Le contestazioni tecniche devono riguardare i professionisti incaricati

L'ordinanza affronta poi il tema delle responsabilità tecniche, chiarendo che le contestazioni relative alla progettazione e all'esecuzione delle opere devono essere indirizzate ai soggetti che hanno svolto tali attività.

Il Tribunale osserva infatti che i ricorrenti contestavano le **scelte progettuali adottate dal direttore dei lavori** e le modalità di esecuzione dell'appalto, lamentando possibili conseguenze sulla conformità edilizia e sulla spettanza delle agevolazioni fiscali. Proprio per questo il giudice afferma che i legittimi contraddittori avrebbero dovuto essere, rispettivamente, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice.

Si tratta di un passaggio di particolare interesse per i tecnici coinvolti nelle operazioni Superbonus. La decisione ribadisce infatti che valutazioni relative alla correttezza progettuale, all'idoneità delle opere, alle verifiche strutturali o alla conformità urbanistica rientrano nell'ambito delle prestazioni professionali svolte dai tecnici incaricati.

L'ordinanza aggiunge inoltre che parte delle richieste formulate dai ricorrenti apparivano finalizzate ad ottenere una consulenza tecnica con funzione esplorativa, volta anche a risolvere questioni di natura giuridica, come la correttezza delle scelte progettuali e le eventuali ricadute sui benefici fiscali.

La posizione dell'amministratore e la responsabilità gestoria

Una parte delle contestazioni riguardava anche la gestione contabile dell'intervento e la ripartizione delle spese tra parti comuni e proprietà esclusive. I ricorrenti chiedevano infatti di verificare la correttezza dell'operato dell'amministratore con riferimento agli stati di avanzamento lavori e alle pratiche amministrative collegate all'appalto.

Sul punto il Tribunale distingue nettamente il profilo gestionale da quello tecnico. Il giudice osserva che eventuali contestazioni relative alla **ripartizione delle spese** o all'uso dei poteri gestori possono riguardare l'adempimento degli obblighi previsti dagli articoli 1123 e 1130 c.c., ma ciò non comporta automaticamente una responsabilità dell'amministratore per le criticità progettuali o esecutive lamentate dai ricorrenti.

L'ordinanza rileva inoltre che non risultava allegata alcuna condotta diretta ad alterare la documentazione contabile o amministrativa, né emergeva un concreto rischio di dispersione delle prove tale da giustificare il ricorso urgente all'accertamento tecnico preventivo.

ATP inammissibile senza reale urgenza

Il Tribunale di Palermo ha infine dichiarato inammissibile il ricorso rilevando l'assenza dei presupposti richiesti per l'**accertamento tecnico preventivo urgente** ex art. 696 c.p.c.

Secondo il giudice, i lavori risultavano ultimati, il cantiere era stato chiuso da tempo e la documentazione tecnica e amministrativa era comunque reperibile presso gli uffici competenti. Inoltre, le contestazioni riguardavano fatti e documenti risalenti anche a diversi anni prima dell'introduzione del giudizio.

L'ordinanza evidenzia quindi che l'ATP non può essere utilizzato per svolgere verifiche generiche o meramente esplorative quando non vi sia un concreto rischio di dispersione della prova. Sotto questo profilo, il provvedimento offre indicazioni operative utili sia agli amministratori sia ai tecnici coinvolti nella gestione dei lavori straordinari condominiali, soprattutto nei casi in cui le contestazioni vengano formulate a distanza di tempo dalla conclusione degli interventi.

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-il-condomino-che-ha-votato-i-lavori-non-puo-scaricare-tutto-sullamministratore/>