

COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) SIRENA	Presidente
(RM) MARINARO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) MAIMERI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) BONACCORSI DI PATTI	Membro di designazione rappresentativa degli intermediari
(RM) FULCHERI	Membro di designazione rappresentativa dei clienti

Relatore MARCO MARINARO

Seduta del 17/04/2026

FATTO

La parte ricorrente espone quanto segue:

- in data 19.05.2023, la ricorrente, nella qualità di condòmino incaricato dal Condominio minimo S.C.R. (nel prosieguo il “Condominio”), ha stipulato con la resistente il “Contratto di cessione condizionata del credito d’imposta” (pratica n. 349986) per la somma di € 179.625,43, a fronte di interventi c.d. “trainanti” da eseguirsi sulle parti comuni dell’edificio (Doc. 2);
- in data 11.11.2024, la ricorrente, questa volta in proprio, stipulava con la banca un ulteriore “Contratto di cessione del credito d’imposta” (pratica n. 545010), per la somma di € 61.126,41 relativo a interventi c.d. “trainati” realizzati sulla propria unità immobiliare (Doc. 3);
- entrambi i contratti prevedevano un prezzo di acquisto da parte della banca pari all’85,45% del valore nominale del credito ceduto (Cfr. Docc. 2 - 3);
- gli accordi designavano la società D. quale “consulente di gradimento del Cessionario” (Cfr. Docc. 2 - 3), con l’incarico di verificare la documentazione e rilasciare apposita “Attestazione” comprovante l’esistenza, la regolarità e la cedibilità dei crediti d’imposta;
- con specifico riferimento alla pratica n. 545010 (relativa alle unità immobiliari della ricorrente), in data antecedente alla stipula del relativo contratto, D. rilasciava l’Attestazione con la quale confermava l’esito positivo dei controlli sulla documentazione caricata, che risultava corretta e completa (Cfr. Doc. 3) e invitava la ricorrente a recarsi in filiale per il perfezionamento del contratto; la ricorrente provvedeva; quindi ha effettuato le comunicazioni sulla piattaforma telematica dell’Agenzia delle Entrate;

- in spregio agli impegni assunti, la banca si rifiutava di accettare i crediti impedendo di fatto il completamento dell'operazione e la corresponsione del prezzo;
- inizialmente la banca addebitava il rifiuto all'operato dell'Agenzia Delle Entrate: tuttavia l'ADE con PEC del 19.03.2025, riferiva che le comunicazioni di cessione dei crediti relative alla ricorrente risultavano accettate dal sistema senza scarti e che però il cessionario aveva rifiutato i crediti (Doc. 5);
- a fronte della formale richiesta di chiarimenti (Doc. 6) con comunicazione del 02.04.2025, l'Intermediario rassicurava la ricorrente, affermando che aveva riattivato le pratiche e non risultavano più crediti rifiutati, ingenerando un legittimo affidamento sulla cessione;
- tuttavia, con successiva comunicazione del 17.06.2025, la banca comunicava che in data 31.10.2023 la ricorrente aveva rifiutato suddetti crediti – perché la ricorrente stessa li aveva erroneamente caricati nella pratica n. 349986 relativa al condominio - e per l'effetto tali crediti non erano "ripristinabili" (Cfr. Doc. 8);
- a seguito di reclamo la banca declinava ogni responsabilità, asserendo che l'operatività della società di consulenza D. non fosse a lei imputabile (Doc. 10);
- tale comportamento configura inadempimento contrattuale e ha cagionato alla ricorrente un danno patrimoniale, non essendo più i crediti cedibili per il deterioramento del mercato;
- i contratti stipulati tra le parti configurano a tutti gli effetti dei negozi di cessione del credito ai sensi dell'art. 1260 c.c., la banca cessionaria si è obbligata ad acquistare i crediti fiscali della ricorrente (cedente) verso il pagamento di un corrispettivo;
- in innumerevoli decisioni, i Collegi hanno affermato che una volta che il processo di verifica demandato a società di consulenza esterne si conclude con esito positivo, l'intermediario è contrattualmente vincolato a finalizzare l'operazione;
- per la pratica n. 545010, la società D. ha emesso un'attestazione di conformità per cui il successivo rifiuto è una palese violazione degli obblighi contrattuali e dei doveri di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto ex artt. 1175 e 1375 c.c.;
- la banca tenta di attribuire la responsabilità dell'accaduto alla "società terza" tuttavia l'art. 1228 c.c. sancisce in modo inequivocabile che il debitore che nell'adempimento dell'obbligazione si vale dell'opera di terzi, risponde anche dei fatti dolosi o colposi di costoro; nei contratti la società D. è definita quale "consulente di gradimento del Cessionario" ne consegue che l'intermediario risponde direttamente di ogni errore, negligenza, ritardo o comunicazione errata posta in essere dal proprio ausiliario.

Chiede di:

1. accertare e dichiarare il grave inadempimento della banca agli obblighi derivanti dai contratti di cessione del credito n. 398477585 (pratiche n. 349986 e n. 545010);
2. per l'effetto di condannarla a pagare la somma di € 22.498,98 a titolo di corrispettivo per la cessione del credito di cui alla pratica n. 545010 calcolato applicando il prezzo del 85,45% al valore nominale del credito derivante dai crediti illegittimamente rifiutati di € 26.330,00;
3. condannare la banca al pagamento degli interessi legali moratori sulle somme dovute, dalla data del dovuto sino all'effettivo saldo;
4. il maggior danno subito dalla ricorrente a causa dell'inadempimento, da liquidarsi in via equitativa;
5. le spese legali.

Nelle controdeduzioni, l'intermediario riferisce che:

- la ricorrente presentava alla banca pratiche di cessione del credito riguardanti sia il Condominio sia la propria unità immobiliare;
- nel maggio 2023, la ricorrente, in nome e per conto del Condominio, sottoscriveva con la banca un contratto avente ad oggetto la cessione di crediti di imposta dell'importo di Euro 179.625,43 (all. 1), cui ha corrisposto l'apertura della pratica n. 349986, completamente erogata e per la quale il condominio non ha nulla da pretendere;
- A novembre 2024, la ricorrente, in proprio, sottoscriveva con la banca un contratto avente ad oggetto la cessione di crediti di imposta dell'importo di Euro 61.126,41 (all. 4), facente capo alla pratica n. 545010 relativa alle unità immobiliari della ricorrente (le parti procedevano, in data 18 dicembre 2024, alla modifica del contratto sottoscritto a novembre 2024, con riduzione dell'importo del credito di imposta a Euro 35.121,66 (all. 5), che veniva totalmente erogato alla cliente;
- la ricorrente pretende la somma di Euro 22.498,98 pari al 85,45% di Euro 26.330,00 che secondo lei sarebbero stati indebitamente rifiutati nell'ambito della pratica n. 545010;
- la problematica origina dal fatto che la cliente, nell'ambito della pratica n. 349986, riferita al condominio, provvedeva a caricare sia gli interventi effettuati per le parti comuni, sia quelli effettuati per le parti private;
- al fine di consentire l'erogazione della pratica n. 349986, la cliente per il tramite del suo consulente tecnico richiedeva (in data 31 ottobre 2023), il rifiuto dei crediti inerenti alle parti private, segnalando la volontà di limitare la cessione ai soli crediti relativi alle parti comuni (all. 6);
- stante la richiesta della cliente, i crediti relativi alle parti private, pari ad Euro 26.330,00 venivano rifiutati e la relativa giacenza scaricata dal cassetto fiscale;
- nessun credito è stato rifiutato nell'ambito della pratica n. 545010; infatti, i crediti rifiutati risultano essere quelli derivanti dagli interventi sulle parti private ed erroneamente caricati dalla cliente nella pratica n. 349986, riferita al condominio; tale rifiuto, come detto, è avvenuto a seguito della richiesta del consulente della cliente (all. 6);
- successivamente, la ricorrente -per la propria posizione personale- accendeva la pratica n. 545010, l'11 novembre 2024, avente ad oggetto la cessione di crediti di imposta dell'importo di Euro 61.126,41 (all. 4);
- una volta accertato che una parte dei crediti non era presente sul cassetto fiscale della banca, le parti procedevano con la modifica del contratto originario dell'11 novembre 2024 con atto del 18 dicembre 2024, che prevedeva la riduzione dell'importo del credito di imposta da trasferire tra le parti a Euro 35.121,66 (all. 5), totalmente acquistato dalla banca;
- a seguito delle doglianze della cliente, la consulente della banca ha richiesto all'Agenzia delle Entrate il ripristino dei crediti in precedenza rifiutati per consentire alla cliente (persona fisica) la loro cessione alla banca, previa sottoscrizione di un nuovo contratto; tale attività costituisce un'attività straordinaria e richiede la conferma da parte dell'Amministrazione Finanziaria;
- una volta ottenuta la conferma, la banca comunicava alla cliente la propria disponibilità a procedere con l'acquisto di crediti fiscali per l'importo di Euro 19.747,50, eventualità che non si concretizzava per la decisione della ricorrente di aprire procedimento innanzi all'ABF;
- del tutto destituita di fondamento è la richiesta della cliente di ottenere gli asseriti danni subiti, stante l'assenza di profili di responsabilità in capo alla banca; la mancata cessione del credito va ricondotta totalmente alla ricorrente che errava nel caricare i lavori per le parti private nella pratica

relativa alle parti comuni e che poi si accordava con la banca per ridurre l'importo del contratto relativo alla cessione dei crediti personali;

- ciò premesso, la ricorrente richiede la liquidazione degli ulteriori asseriti danni patrimoniali subiti senza provare né l'an, né il quantum del pregiudizio lamentato;
- si oppone alla refusione delle spese legali.

Chiede il rigetto del ricorso.

Nelle repliche, la parte ricorrente deduce che:

- in data 08.10.2025, quindi ad avvenuto deposito del ricorso de quo, la società D. comunicava che aveva provveduto a contattare direttamente l'Amministrazione Finanziaria, richiedendo il riesame e il conseguente ripristino dei crediti precedentemente rifiutati su indicazione del beneficiario e che l'Amministrazione Finanziaria aveva disposto il ripristino del credito, attualmente risultante in giacenza nel cassetto fiscale della banca;
- il ripristino del credito era derivato da una iniziativa proattiva della società D. con conseguente accettazione del credito per un importo pari a € 19.747,50 (Doc. 13); tale atto costituisce un formale ed incontrovertibile riconoscimento di debito;
- la ricorrente, tuttavia, chiede non solo € 19.747,50, ma anche la refusione di tutto quanto il residuo, fino al raggiungimento dell'importo totale dovuto pari ad € 22.498,98 (Doc. 14);
- in data 28.10.2025, alla ricorrente veniva richiesto di confermare il rifiuto di una serie di crediti d'imposta, entro e non oltre il 03.11.2025 (Doc. 15); la ricorrente respingeva la richiesta, in quanto palesemente illegittima e contraria agli obblighi contrattuali assunti dalla banca;
- la banca sostiene che i crediti in contestazione (€ 26.330,00) sarebbero stati rifiutati nell'ambito della pratica condominiale (n. 349986) a seguito di una richiesta del consulente della cliente; tale circostanza, anche se fosse vera, è del tutto irrilevante: la stipula del contratto dell'11.11.2024 (pratica n. 545010), avvenuta oltre un anno dopo ed avente ad oggetto specifico i crediti relativi ai lavori privati della ricorrente, ha fatto sorgere una nuova ed autonoma obbligazione in capo alla banca, che supera e priva di ogni efficacia qualsiasi precedente comunicazione;
- con la sottoscrizione di tale accordo, la banca si è inequivocabilmente impegnata ad acquistare quei crediti, tanto più che il suo stesso ausiliario D. ne aveva già attestato la piena regolarità e cedibilità;
- la difesa della banca, secondo cui i crediti rifiutati non fossero "ripristinabili", è stata smentita dal suo stesso ausiliario che con PEC dell'8.10.2025, D. comunicava che era stato disposto il ripristino del credito; pertanto, l'ostacolo all'acquisto era meramente burocratico e perfettamente superabile con un minimo di diligenza;
- l'importo dovuto è il risultato di una semplice operazione matematica basata sulle condizioni contrattuali: il valore nominale dei crediti illegittimamente non acquistati: € 26.330,00; prezzo di acquisto pattuito contrattualmente: 85,45% del valore nominale; corrispettivo dovuto: $€ 26.330,00 * 85,45\% = € 22.498,98$;
- l'offerta formulata per € 19.747,50, è da intendersi quale adempimento parziale, che la ricorrente trattiene a titolo di acconto sul totale.

Nelle controrepliche, la banca reitera le proprie difese e chiede il rigetto del ricorso.

DIRITTO

1.- La ricorrente ha stipulato con la banca due distinti contratti di cessione del credito d'imposta: il primo, quale incaricata del Condominio, per crediti relativi a interventi sulle parti comuni; il secondo, in proprio, per interventi sulla propria unità immobiliare.

Lamenta che, nonostante l'esito favorevole delle verifiche e l'invio delle comunicazioni all'Agenzia delle Entrate, la banca abbia rifiutato i crediti, impedendo il perfezionamento dell'operazione.

L'intermediario sostiene che i crediti in contestazione sarebbero stati originariamente caricati dalla ricorrente, per errore, nella pratica condominiale e successivamente rifiutati su richiesta della stessa ricorrente. Afferma che la pratica relativa all'unità immobiliare della ricorrente (n. 545010) sarebbe stata integralmente eseguita mediante la modifica contrattuale del 18 dicembre 2024, con riduzione dell'importo ceduto, interamente acquistato dalla banca.

Successivamente alla proposizione del ricorso, la società incaricata dalla banca ha ottenuto dall'Agenzia delle Entrate il ripristino dei crediti precedentemente rifiutati, oggi risultanti in giacenza nel cassetto fiscale della banca.

L'intermediario ha manifestato disponibilità all'acquisto per un importo pari a euro 19.747,50.

La ricorrente considera l'offerta formulata per € 19.747,50 quale adempimento parziale, che trattiene a titolo di acconto sul totale.

1.- La ricorrente ha avviato due pratiche per la cessione dei crediti in favore della banca resistente, derivanti da interventi di ristrutturazione eseguiti:

(i) sulle parti comuni del condominio minimo in cui vive, in virtù di delega ottenuta in sede di delibera condominiale, c.d. interventi trainanti che hanno originato la pratica n. 349986;

(ii) sulle unità immobiliari di sua proprietà esclusiva, c.d. interventi trainati che hanno originato la pratica n. 545010.

Il presente ricorso ha ad oggetto la cessione del credito per gli interventi trainati eseguiti sull'unità immobiliare di proprietà esclusiva della ricorrente, relativi alla pratica n. 545010.

2.- In base a quanto emerge dalla documentazione versata in atti, in data 19.05.2023, la ricorrente sottoscriveva con la banca resistente, in nome e per conto del condominio, un contratto avente ad oggetto la cessione di crediti di imposta per € 179.625,43, a fronte di interventi c.d. "trainanti" da eseguirsi sulle parti comuni dell'edificio.

È stata dunque aperta la pratica n. 349986 che secondo quanto afferma la banca è stata completamente erogata e per la quale il condominio non ha nulla a che pretendere.

3.- In data 11.11.2024, la ricorrente, in proprio, ha sottoscritto con la banca un contratto avente ad oggetto la cessione pro soluto di crediti di imposta dell'importo di Euro 61.126,41 (all. 4 cdz), con apertura della pratica n. 545010, relativi a interventi c.d. "trainati" realizzati sulla propria unità immobiliare.

Tale contratto prevedeva un prezzo di acquisto da parte della banca pari all'85,45% del valore nominale del credito ceduto.

L'accordo designava la società D. quale "consulente di gradimento del Cessionario" con l'incarico di verificare la documentazione e rilasciare apposita "attestazione" comprovante l'esistenza, la regolarità e la cedibilità dei crediti d'imposta.

Le parti procedevano, in data 18.12.2024, alla modifica del contratto sottoscritto in data 11.11.2024, con riduzione dell'importo del credito di imposta da trasferire a Euro 35.121,66 (all. 5 cdz).

4.- La banca fa presente che nel corso di esecuzione delle due pratiche per la cessione dei crediti si sarebbe verificato un errore imputabile alla ricorrente.

La ricorrente, infatti, avrebbe caricato nell'ambito della pratica n. 349986, riferita al condominio, sia i crediti relativi agli interventi effettuati per le parti comuni sia quelli effettuati per le parti di sua esclusiva proprietà.

In data 31.10.2023, la cliente avvedutasi dell'errore chiedeva, ai fini di rettifica, il rifiuto dei crediti inerenti alle parti private, segnalando la volontà di limitare la cessione ai soli crediti relativi alle parti comuni (all. 6 cdz) al fine di consentire l'erogazione della pratica n. 349986 relativa al condominio.

Pertanto, i crediti relativi alle parti private venivano rifiutati e la relativa giacenza scaricata dal cassetto fiscale.

4.1.- Successivamente tali crediti venivano caricati nella sede corretta, (pratica n. 545010 relativa agli interventi sulle parti di proprietà esclusiva della ricorrente).

Con successiva nota del 17.06.2025, la banca comunicava i crediti relativi all'unità immobiliare della ricorrente erano stati rifiutati, come da richiesta della ricorrente, e non lavorati.

La banca ha quindi comunicato alla ricorrente che per la società di consulenza i crediti rifiutati – in quanto inizialmente caricati nella pratica n. 349986 – non erano ripristinabili.

4.2.- A seguito di reclamo la banca declinava ogni responsabilità, asserendo che l'operatività della società terza non fosse alla stessa imputabile (Doc. 10 al ricorso).

Nelle repliche la ricorrente fa presente che in data 08.10.2025, quindi due giorni dopo la presentazione del ricorso, la società di consulenza della banca le ha comunicato che “aveva contattato l'Amministrazione Finanziaria, richiedendo il riesame e il conseguente ripristino dei crediti precedentemente rifiutati su indicazione del beneficiario, come già rappresentato nella nostra precedente comunicazione. A seguito del nostro intervento, l'Amministrazione Finanziaria ha disposto il ripristino del credito, attualmente risultante in giacenza nel cassetto fiscale della Banca. Sul punto, si precisa che il ripristino del credito non è derivato da alcuna irregolarità o errore nel nostro operato ma, tuttavia, da una nostra iniziativa proattiva volta a supportare il [ricorrente], cliente di Banca. La informiamo, pertanto, che stiamo procedendo, in coordinamento con l'Istituto Finanziario, all'accettazione del credito per un importo pari a € 19.747,50, con successiva liquidazione da parte della Banca”.

4.3.- Pertanto, dopo la presentazione del ricorso, la società di consulenza D. si è attivata per ripristinare i crediti che stornati dalla pratica relativa al condominio sono stati trasferiti nella pratica relativa alle unità immobiliari della ricorrente.

L'importo che la società di consulenza riconosce è però pari a € 19.747,50 mentre la ricorrente chiede il più elevato importo di € 22.498,98.

Allo stato attuale, infatti, la banca sembra riconoscere che nel cassetto fiscale della ricorrente sono presenti crediti per la somma di € 19.747,50, e ciò risulta anche dall'attestazione rilasciata dalla società di consulenza.

4.4.- Non viene fornita spiegazione sulle ragioni della differenza rispetto alla richiesta della ricorrente, pari a € 22.498,98.

Occorre valutare se ricorrano gli estremi per un accertamento dell'illegittimità del comportamento della banca nella gestione della pratica, domanda implicitamente ricompresa in quella di condanna al pagamento formulata dalla parte ricorrente.

Ai fini della valutazione della condotta della banca, si osserva quanto segue:

- nel riscontro al reclamo, la banca aveva inizialmente sostenuto che i crediti oggetto della pratica n. 545010 non fossero ripristinabili dopo il rifiuto della ricorrente, sebbene tale rifiuto fosse stato dovuto al loro errato caricamento nella pratica relativa al Condominio, ed essi fossero stati poi caricati nella pratica corretta;
- la banca si è poi attivata mediante la società di consulenza D. per il ripristino dei crediti soltanto successivamente alla proposizione del ricorso all'Arbitro (il ricorso è stato incardinato in data 06.10.2025 e la comunicazione con la quale la banca ha dichiarato di essersi attivata ottenendo il ripristino è del 08.10.2025).

4.5.- La parte ricorrente chiede la condanna dell'intermediario al pagamento della somma di € 22.498,98 a titolo di corrispettivo per la cessione del credito, pari all'85,45% del valore nominale del credito derivante dai crediti illegittimamente rifiutati di € 26.330,00.

La banca ha fatto presente come a seguito dell'attestazione della società di consulenza D. abbia proposto alla ricorrente la finalizzazione dell'accordo per la minor somma di € 19.747,50.

Tale offerta per la somma di € 19.747,50, che la ricorrente ha accettato quale adempimento parziale, configura una parziale cessazione della materia del contendere.

Occorre invece valutare se la banca possa essere condannata al pagamento del residuo pari a € 2.751,48 (la differenza tra € 19.747,50 ed € 22.498,98).

Sul punto, si deve rilevare che la ricorrente non ha prodotto documentazione a supporto dei crediti pretesi (sull'onere della parte ricorrente di provare i fatti costitutivi del diritto fatto valere, cfr. Collegio di Roma, decisione n. 26908 del 30.12.2019).

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dichiara cessata la materia del contendere con riferimento alla quota del credito accettata dall'intermediario. Respinge nel resto.

IL PRESIDENTE