

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) VARDI	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, la società 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 a effettuare 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) 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 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 eccepisce quanto segue:

- in data 19 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);

- in data 11 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);

- ai tre contratti sottoscritti dalla ricorrente corrispondono altrettanti ID Pratica;

- il condominio chiede la liquidazione della somma di Euro 22.498,98 a titolo di corrispettivo per la cessione di crediti fiscali di cui alla pratica n. 545010, collegato al contratto sottoscritto dalla ricorrente in proprio nel novembre 2024 (all. 4);

- è evidente che il Condominio non vanta alcun diritto con riguardo ad un contratto sottoscritto dalla ricorrente per lavori compiuti su immobili di sua proprietà;

- a ciò si aggiunga che la ricorrente ha promosso, nel suo interesse individuale, un altro ricorso ABF in cui avanza identica domanda, in merito al quale la Banca esporrà le proprie difese;
- l'evidente infondatezza delle ragioni del ricorrente Condominio assorbe altresì le richieste di riconoscimento degli asseriti danni subiti e delle spese legali sostenute, che andranno pertanto respinte.

Chiede il rigetto del ricorso.

Nelle repliche, la parte ricorrente deduce che:

la distinzione formale tra la pratica n. 349986 (relativa agli interventi "trainanti") sulle parti comuni, e la pratica n. 545010 (relativa agli interventi "trainati" sull'unità immobiliare di proprietà della ricorrente), è un artificio a cui la Banca ricorre solo oggi, in sede contenziosa, nel malcelato tentativo di sottrarsi alle proprie obbligazioni;

in realtà, le due pratiche sono facce della stessa medaglia: rappresentano componenti inscindibili di un unico e complessivo progetto di riqualificazione energetica e sismica, disciplinato dalla normativa sul c.d. "Superbonus";

- come noto, la normativa stessa crea un vincolo di accessorietà funzionale e giuridica tra gli interventi trainanti e quelli trainati. Senza i primi, i secondi non possono accedere al beneficio fiscale maggiorato. L'operazione economica sottesa ai contratti di cessione era, dunque, unitaria, e come tale è sempre stata gestita sia dall'Intermediario sia dal suo ausiliario D.;

- il rifiuto della banca di acquistare i crediti "trainati" incide inevitabilmente e direttamente sulla sostenibilità finanziaria dell'intero progetto, arrecando un danno concreto ed attuale non solo alla ricorrente quale persona fisica, ma anche al Condominio, che vede compromesso l'equilibrio economico dell'operazione di riqualificazione nel suo complesso;

- il Condominio, pertanto, ha un interesse diretto, concreto ed attuale a che l'Intermediario adempia integralmente agli obblighi assunti, che riguardano l'operazione nella sua interezza;

- a smentire la tardiva e strumentale distinzione operata oggi dalla banca, soccorre la stessa condotta tenuta dalla banca e dal suo ausiliario D. in tutta la fase stragiudiziale. In nessuna delle numerose comunicazioni intercorse, l'Intermediario ha mai eccepito la presunta estraneità del Condominio alla questione dei crediti "trainati";

- nelle sue missive del 17.06.2025 e del 23.09.2025, già versate in atti, la banca si è sempre difesa nel merito, adducendo la (giuridicamente irrilevante) scusante della responsabilità della "società terza" D. e della presunta "non ripristinabilità" dei crediti, senza mai mettere in discussione la legittimazione della ricorrente ad agire per il tutto, sia in nome proprio che per conto del Condominio;

- la nota di D. dell'8.10.2025 (Doc. 13), che ha natura sostanzialmente confessoria, infatti comunicava il ripristino dei crediti e riconosceva la possibilità di procedere alla liquidazione di un importo parziale (€ 19.747,50), senza operare alcuna distinzione tra le pratiche od i soggetti titolari. Ciò dimostra che, per la stessa Banca, la posizione era unica;

Nelle controrepliche, la banca deduce che:

- nel Condominio in cui risiede la ricorrente sono stati effettuati lavori di ristrutturazione riguardanti le parti comuni e le parti di proprietà esclusiva dei condomini;

- con l'odierno ricorso il condominio richiede la corresponsione di una somma riferita ad una pratica di cessione di crediti fiscali - pratica n. 545010 – il cui contratto è stato sottoscritto in proprio dalla ricorrente;

- è evidente che il Condominio non vanta alcun diritto con riguardo ad un contratto sottoscritto da altro soggetto giuridico;

- a riprova di quanto sopra, nelle repliche di parte avversa viene esposto che, con riguardo alla pratica n. 545010, recentemente è pervenuta una "comunicazione inviata a mezzo e-mail da D. alla sola [ricorrente]", circostanza che dimostra ancora una volta che detta pratica è in capo alla sola persona fisica.

DIRITTO

1.- La ricorrente agisce per conto del condominio di cui fa parte, lamentando la mancata liquidazione delle somme oggetto di cessione del credito, derivanti da interventi di ristrutturazione compiuti sulle sue unità immobiliari.

Per l'effetto chiede di condannare la banca al pagamento di € 22.498,98 a titolo di corrispettivo per la cessione del credito oltre a interessi legali moratori dalla data del dovuto sino all'effettivo saldo; chiede altresì il maggior danno subito a causa dell'inadempimento, da liquidarsi in via equitativa oltre alle spese legali.

2.- L'odierno ricorso è stato presentato dalla ricorrente quale incaricata del condominio in cui abita. Tuttavia, sia nel presente ricorso che nel ricorso collegato n. 1912389, il credito azionato discende dalla pratica n. 545010 relativa al contratto stipulato dalla ricorrente in proprio, per gli interventi eseguiti sulle sue unità immobiliari.

La banca sottolinea che il condominio aveva stipulato in data 19.03.2023 un diverso contratto, dal quale era originata la pratica n. 349986, relativa alla cessione del credito degli interventi eseguiti sulle parti comuni.

Tuttavia, per la pratica condominiale non sussiste alcun contenzioso e i relativi crediti non sono oggetto di ricorso, essendo stati completamente erogati.

3.- Ad avviso del Collegio emerge con evidenza una carenza di titolarità attiva del diritto fatto valere con il ricorso in quanto la ricorrente di duole della mancata erogazione di somme che riguardano la proprietà esclusiva di cui è titolare e che deriva dalla pratica n. 545010, pur agendo quale incaricata del Condominio (per la quale ha presentato la pratica n. 349986 ed altro separato ricorso).

Pertanto, il ricorso non può essere accolto.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio respinge il ricorso.

IL PRESIDENTE