



REPUBBLICA ITALIANA
In Nome del Popolo Italiano
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
02 - Seconda Sezione Civile

nella persona della giudice on. Liliana Anselmo de Vivo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta in data 17.10.2024 al N° R.G.C.A. **11751/2024**, promossa da:

CONDOMINIO in FIRENZE, Via FILANGIERI nr. 7, in persona dell'amministratore
p.t. dott. Parte_1 rappresentato e difeso dall'Avv. Tullio AGGIO e dall'Avv. Alexey
COLZI, anche disgiuntamente tra loro

-attore-

contro

Controparte_1 **in persona della legale rappresentante**
p.t. CP_2, rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano SALVI

-convenuta-

OGGETTO: Azione di accertamento negativo del credito
--

Conclusioni

Per l'attrice: *IN RITO Accertare l'invalidità della clausola compromissoria o in subordine la rinuncia di controparte di avvalersene e rigettare l'eccezione di competenza arbitrale; IN TESI accertare come nulla sia dovuto delle pretese avanzate con la PEC del 19.2.2024 e con il procedimento monitorio rigettato come in premessa; IN OGNI CASO rigettare la domanda riconvenzionale di controparte perché infondata in fatto e in diritto; IN TESI*

dichiarare risolto il contratto oggetto di causa o per inutile decorso del termine essenziale per colpa esclusiva di CP_1 o comunque per grave inadempimento della stessa e conseguentemente condannare quest'ultima al risarcimento dei danni in favore del Condominio opponente nella misura che sarà liquidata secondo giustizia, oltre interessi ex art. 1284 1 e 4 co c.c. e rivalutazione; IN SUBORDINE dichiarare l'annullamento del contratto oggetto di causa per errore di diritto e conseguentemente rigettare ogni pretesa di CP_1 contro il Condominio; Con vittoria di spese ed onorari di causa.

Per la convenuta: *IN RITO; Voglia il Tribunale dichiarare la propria incompetenza a decidere la presente causa attesa la clausola compromissoria contenuta nel contratto stipulato tra le parti che devolve le controversie alla Camera Arbitrale; IN VIA PRELIMINARE Voglia il Tribunale di Firenze accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva del CP_3 in merito alla richiesta di risarcimento danni da perdita di chance; NEL MERITO: Voglia il Tribunale rigettare le domande attoree perché infondate; IN VIA RICONVENZIONALE voglia il Tribunale di Firenze condannare l'attore al pagamento in favore della comparsa della somma di euro 63.172,20 ovvero della somma minore o maggiore che dovesse risultare di giustizia; Con vittoria di spese e compenso professionale.*

Concisa Esposizione delle Ragioni di Fatto

La Società Controparte_1 di seguito, per brevità, CP_1 (qual General Contractor) ed il Parte_2 in FIRENZE sottoscrivevano in data 15.11.22 il contratto di appalto per l'esecuzione di lavori edili riguardanti l'isolamento termico delle parti a comune dell'edificio, l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza statica dell'immobile, previa redazione della fase progettuale e approntamento di tutta la documentazione necessaria per consentire al CP_3 di beneficiare dei bonus fiscali (Superbonus 110%, Sismabonus) e dello sconto in fattura, quale modalità di pagamento delle attività svolte; ciò in forza del D.L. 34/2020 (c.d. decreto rilancio), convertito con la L. 77/2020; al contratto veniva allegato un computo metrico senza misurazioni e rilievi.

Ciò a seguito della delibera, adottata all'unanimità, dell'assemblea condominiale dell'11.11.2022, che, dopo aver accettato il <progetto> proposto da CP_1 per realizzare gli interventi in regime di Ecobonus, Sismabonus e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, autorizzava l'amministratore condominiale a sottoscrivere il relativo contratto.

Tanto premesso, dopo un'ampia discussione, l'Assemblea dei Condòmini, procede alla votazione e, all'unanimità dei presenti, rappresentanti mille millesimi del valore totale dell'edificio

DELIBERA:

A) Di procedere con i lavori di riqualificazione energetica delle parti comuni (c.d. lavori trainanti) dell'intero complesso condominiale, unitamente a quelli di consolidamento statico (c.d. Sismabonus), volti all'ottenimento dei benefici stabiliti dal D.L. 16/05/2020 n. 34, determinati in via provvisoria come segue:

- con riferimento ai lavori da effettuarsi sulle parti comuni, commissionati dal Condominio, il corrispettivo totale pari ad Euro 460.800,00 (QUATTROCENTOESSANTAMILAOTTOCENTO virgola ZEROZERO) IVA inclusa, è determinato come segue:

€ 339.874,05 - PER I LAVORI ANTISISMICI CONDOMINIALI;

€ 105.847,90 - PER LE SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI;

€ 7.539,02 - PER L'ATTESTAZIONE EX ART. 119;

€ 7.539,02 - ONERI DEL RESPONSABILE DEI LAVORI PER IL 2% DEI LAVORI.

- con riferimento ai lavori da effettuarsi sulle parti comuni, commissionati dal Condominio, il corrispettivo totale pari ad Euro 208.000,00 (DUECENTOOTTOMILA virgola ZEROZERO), IVA inclusa, è determinato come segue:

€ 153.415,37 - PER I LAVORI TRAINANTI CONDOMINIALI;

€ 47.778,57 - PER LE SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI;

€ 3.403,03 - PER L'ATTESTAZIONE EX ART. 119;

€ 3.403,03 - ONERI DEL RESPONSABILE DEI LAVORI PER IL 2% DEI LAVORI.

Si precisa che, stante la provvisoria determinazione degli importi suddetti, l'Assemblea dei condòmini accetta preventivamente le variazioni dell'importo dell'appalto in aumento o in diminuzione del 20% (venti per cento).

B) Di accollare le spese relative ai lavori indicati al precedente punto A) ai condòmini che hanno votato favorevolmente all'approvazione della spesa i quali, interpellati singolarmente, dichiarano di volersene accollare.

C) Di affidare l'incarico di *general contractor* alla società Alpha General Contractor S.r.l., stabilendo che il prezzo dell'appalto dovrà essere corrisposto mediante tre SAL, in misura non inferiore a quanto stabilito dal Decreto Rilancio, e successive modifiche, mediante la cessione irrevocabile e totale del credito d'imposta spettante a tutti i condòmini, alla società Alpha General Contractor S.r.l., ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013, che procederà al momento dell'emissione della fattura ad evidenziare lo sconto per il credito fiscale ceduto, con la seguente precisazione: in ipotesi in cui l'importo complessivo dei lavori per gli interventi di cui alla proposta presentata dalla società Alpha General Contractor S.r.l., sia per qualsiasi motivo superiore a quelli previsti dal "decreto rilancio" convertito con la legge 77/2020, il predetto *general contractor* si obbligherà a farsene carico, intendendosi, per questa parte del corrispettivo, il contratto di appalto a forfait, con la conseguenza che il *general contractor* non potrà al predetto titolo chiedere alcunché o rivalersi sui condòmini.

La società CP_1 con la sottoscrizione del contratto, si impegnava, dunque, ad eseguire, oltre alle opere edili, anche tutte le prestazioni di natura tecnico-professionale preventive e

propedeutiche all'inizio dei lavori, nonché ad assolvere a tutti gli adempimenti amministrativi necessari per il rilascio dei titoli abilitativi per l'avvio e l'esecuzione dei lavori oggetto del contratto di appalto, oltre che ad approntare la documentazione prevista dalla legge per ottenere il credito fiscale (che sarebbe poi stato ceduto *pro soluto* da tutti i condòmini alla società CP_1 perché questa effettuasse lo sconto in fattura).

A margine venivano sottoscritti accordi individuali con i singoli condòmini per la realizzazione degli interventi riguardanti le singole unità immobiliari (lavori trainati).

A fronte delle continue modifiche normative, avvenute tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023 che determinavano incertezze sulle modalità di realizzazione dell'opera e sulla applicabilità della c.d. cessione del credito e dello sconto in fattura, l'inizio dei lavori veniva più volte posticipato, anche se CP_1 assumeva di aver *medio tempore* portato a termine tutte le attività tecniche e progettuali di legge necessarie per avviare il cantiere e per poter beneficiare dei vantaggi del Superbonus 110%.

Nel mese di marzo 2023, la società CP_1 evidenziava all'amministratore del condominio che non risultava costituito il fondo speciale di cui all' art. 1135 c.c. (che prevede l'obbligo, a fronte della deliberazione di lavori per il mantenimento e miglioramento delle parti a comune, di istituire un fondo di riserva) e che tale omissione non avrebbe consentito l'operatività della cessione del credito e dello sconto diretto in fattura, sia per il Condominio che per i singoli condòmini.

Seguiva uno scambio di corrispondenze tra le parti, all'esito delle quali l'amministratore condominiale riteneva di non dover costituire il fondo speciale.

Seguiva la diffida del Condominio con PEC del 30.6.2023 perché la società CP_1 avviasse il cantiere per terminare i lavori entro il 31.12.2023 (oltre tale termine si sarebbe verificata, infatti, la perdita dei benefici fiscali); seguiva altra PEC del 28.7.2023 con la quale il CP_3 invitava la società CP_1 di documentare l'invio della notifica preliminare dell'avvio dei lavori alla ASL e di consegnargli le polizze assicurative dei professionisti che avrebbero poi dovuto rilasciare le asseverazioni previste per il Superbonus (oltre alla CILA, ai progetti strutturali, alle certificazioni delle imprese, il Durc, i dati del Coordinatore della sicurezza e del Direttore dei Lavori).

Tali inviti non venivano ottemperati da CP_1

Scaduto il termine del 31.12.23 per la conclusione dei lavori trainanti e trainati, persa la possibilità di ottenere il beneficio fiscale, la società CP_1, ritenendo comunque di aver adempiuto alle obbligazioni pattuite nel contratto di appalto, chiedeva il 19.02.2024 al CP_3 il pagamento della somma di euro 63.172,20 a titolo di rimborso delle spese tecniche sostenute per l'attività di progettazione e per l'ottenimento dei permessi autorizzativi da parte delle Autorità competenti (di cui euro 42.044,69 per spese relative alla pratica per il SISMABONUS ed euro 21.127,51 per quella dell'ECOBONUS), sostenendo di averne diritto nonostante la non esecuzione dei lavori a causa della condotta inadempiente del debitore, quale terzo in buona fede avendo fatto affidamento sulla validità della delibera assembleare dell'11.11.22 e del successivo contratto di appalto.

Non ottenuto alcun pagamento dal CP_3, la società CP_1 depositava in data 21.5.2024 ricorso per l'emissione del D.I. nei confronti del CP_3 per i titoli di cui sopra, attribuendo al CP_3 la responsabilità del mancato accesso al beneficio fiscale per non aver costituito il fondo speciale, ritenuto essere una condizione necessaria ex art. 119 D.L. 34/2020.

Il Tribunale di Firenze non accoglieva il detto ricorso.

In considerazione dell'iniziativa giudiziaria avviata da CP_1, il Parte_2 [...] agisce in questa sede (in prevenzione) per sentir accertare che nulla deve ad CP_1 per le prestazioni svolte (non essendo state eseguite nessuna delle opere pattuite entro il termine essenziale del 31.12.2023) e per sentir risolvere il contratto di appalto per inadempimento di CP_1 e/o annullarlo per errore di diritto, essendo stata perduta definitivamente la possibilità di ottenere i benefici fiscali connessi all'esecuzione dei lavori straordinari, oltre a domandare il risarcimento del danno da perdita di *chance* (non potendo più effettuare opere di efficientamento energetico e sismico dell'edificio condominiale e dei singoli appartamenti a costo zero) da liquidare in via equitativa, sostenendo:

1—la validità della delibera condominiale dell'11.11.2022 non dovendo essere costituito alcun fondo speciale ex art. 1135 comma 1 nr. 4 c.c., dato che i lavori non avrebbero dovuto essere pagati con denaro contante, poiché, con la cessione del credito fiscale, si sarebbe ottenuto il c.d. “sconto in fattura” ex art. 121 comma 1 lett. a) del D.L. 34/2020 (per cui il fornitore avrebbe operato uno sconto sul corrispettivo dovutogli nella misura equivalente al credito fiscale maturato dal committente/contribuente, così operando una compensazione totale tra i due diversi crediti);

2—il difetto di legittimazione di CP_1 ad eccepire l'invalidità della delibera dell'11.11.2022 sotto il profilo della sua annullabilità (per violazione di legge) per non essere la società CP_1 una condòmina, qualità richiesta dall'art. 1137 secondo comma c.c.;

3—la carenza in concreto di interesse ad eccepire la nullità della delibera, atteso che CP_1 avrebbe dovuto essere remunerata con l'ottenimento dei crediti fiscali rispetto ai quali il legislatore non aveva ritenuto necessario far costituire il fondo speciale (l'obbligo non era stato infatti previsto dal DL “Rilancio”); l'attore rileva, altresì, che CP_1 non dovrebbe dolersi di nulla stante che a predisporre la bozza del verbale che l'amministratore sottopose al consesso assembleare fu la stessa società, per cui la “responsabilità” della mancata costituzione del fondo speciale sarebbe da imputare alla stessa società CP_1 e a questa dovrebbe imputarsi la perdita dei bonus fiscali;

4—l'inadempimento della società CP_1 alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto; in particolare il CONDOMINIO contesta ad CP_1 di non aver curato diligentemente tutte le attività professionali connesse all'ottenimento dei benefici fiscali in violazione di specifico patto contrattuale (*“il General Contractor si impegna a predisporre tutta la documentazione idonea ai fini dell'espletamento dell'asseverazione e del visto di congruità previsti nel Decreto Rilancio..”*), oltre a non aver incaricato soggetti terzi ai quali affidare le attività materiali di esecuzione delle opere di ristrutturazione e, quindi, di non aver terminato i lavori entro il termine del 31.12.2023;

5—l'annullabilità del contratto di appalto per errore di diritto ai sensi del combinato disposto degli artt. 1428, 1429 nr. 4 e 1431 c.c., sull'assunto che il Condominio non avrebbe stipulato l'appalto per gli interventi edilizi ove fosse stato edotto dalla possibilità che il pagamento

del corrispettivo – davvero ingente - avrebbe dovuto essere effettuato mediante la costituzione del fondo speciale e quindi “con denaro contante”.

6—l’infondatezza dell’argomento speso nel ricorso monitorio da parte di CP_1 circa il divieto imposto dall’amministratore condominiale ad CP_1 ad accedere al fabbricato condominiale per eseguire le opere convenute, atteso che, invece, l’amministratore ebbe ad invitare più volte l’appaltatrice di adempiere e che fu questa a non aver notificato alla ASL l’inizio dei lavori e a non svolgere tutti gli adempimenti necessari, ivi compresi quelli assicurativi;

7—la mancanza di prova dell’attività concretamente svolta e delle spese sostenute, senza considerare che l’integrale attività di progettazione sarebbe errata/viziata per non aver mai CP_1 effettuato alcun rilievo tecnico dei luoghi che consentisse di ritenere le misurazioni indicate nei progetti corrette.

La società Controparte_1 si è costituita in giudizio in data 3.4.2025 contestando le domande attrici ed eccependo:

a--L’esistenza di clausola pattizia (art. 25 del contratto) che prevede la “competenza” del Collegio Arbitrale (composto da tre arbitri) a decidere qualunque controversia tra le parti;

b—la nullità della delibera dell’11.11.2022 per mancata obbligatoria istituzione del Fondo Speciale/Riserva – come richiesto dall’ Controparte_4 tale “vizio” sussisterebbe a prescindere dalle modalità con le quali sarebbe stato effettuato il pagamento delle opere di efficientamento realizzate, in quanto la cessione del credito sarebbe stata *pro solvendo*, non avendo il credito fiscale natura certa, liquida ed esigibile, essendo sottoposto ai controlli dell’ CP_4 [...] che qualora accerti irregolarità nella documentazione depositata, può recuperarlo interamente dalla parte cedente; all’uopo, la parte ha richiamato a sostegno alcune pronunce giurisprudenziali pubblicate *medio tempore* (Tribunale Bergamo sentenza nr. 1348 del 22.6.2023, Tribunale di Torre Annunziata sentenza nr. 1295 del 3.5.2024);

c—la sussistenza dell’interesse concreto a sentir dichiarare la nullità della delibera (al fine di attribuire all’amministratore la responsabilità del mancato ottenimento del beneficio fiscale);

d--la debenza della somma richiesta in via riconvenzionale avendo adempiuto agli obblighi assunti a fronte di un conclamato inadempimento del **CP_3** a non aver voluto integrare la delibera dell'11.11.2022 con la previsione del fondo speciale obbligatorio e, poi, per aver vietato l'accesso all'edificio condominiale, con conseguente impossibilità di eseguire la prestazione oggetto del contratto; all'uopo ha prodotto, quali documenti idonei a supporto, la relazione tecnica, i progetti architettonici, termotecnici e strutturali, la pratica CILAS;

e—l'errore di diritto eccepito in realtà sarebbe un errore sui motivi del tutto irrilevante ai fini dell'annullamento del contratto.

CP_5 fondatezza della domanda di risoluzione del contratto e della domanda di risarcimento dei danni da perdita di chance avanzata da parte attrice.

Con decreto del 7.4.2025 sono stati assegnati i termini di cui all'art. 171 *ter* c.p.c..

Con ordinanza del 14.10.2025 (a scioglimento della riserva assunta all'udienza dell'11.09.2025) è stata ritenuta la “giurisdizione” del Tribunale di Firenze.

Ritenuta la causa matura per la decisione, essendo adeguatamente istruita con i documenti già prodotti, è stata fissata l'udienza cartolare del 21.5.2026 per la rimessione della causa in decisione e sono stati assegnati i termini di cui all'art. 189 c.p.c..

Motivi della decisione

1---Sulla clausola arbitrale

L'art. 25 del contratto di appalto prevede che: *“per qualunque controversia fra le parti in relazione al presente contratto, alla validità, all'interpretazione ed esecuzione del medesimo e alla esecuzione delle attività qui previste, che non possa essere amichevolmente risolta tra le parti entro 15 gg dal suo insorgere, sarà esclusivamente competente un collegio arbitrale composto da tre arbitri ai sensi del Regolamento di Arbitrato “IL regolamento” della Camera Arbitrale della Camera civile di Firenze”*).

La clausola è, *incidenter tantum*, nulla per una serie di ragioni:

a—essa ha un contenuto vessatorio e non è stata fatta oggetto di specifica e distinta approvazione della parte “debole” ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., in quanto è contenuta in un

contratto redatto per moduli e formulari (ex Cass. sentenza nr. 27787/2022); in particolare (v. doc nr. 28 di parte attrice contenente i moduli dei nr. 18 contratti che **Controparte_1** ha utilizzato in altri contesti condominiali), dal raffronto del contratto per cui è causa con quelli predisposti da **Controparte_1** per altri Condominii si desume non solo che sono totalmente sovrapponibili tra loro (salvi i diversi nominativi delle parti stipulanti e gli importi dei lavori eseguibili per ciascun edificio condominiale), ma anche che i numerosi contratti ed il loro contenuto venivano formati mediante utilizzo di un modulo prestampato, *rectius*, di un “file” unilateralmente predisposto dalla società **CP_1** e destinato ad essere utilizzato per un numero indeterminato di rapporti; tale modulo è assimilabile ad un formulario, in quanto documento-base destinato a fungere da modello per la sua riproduzione in un numero indeterminato di esemplari;

b—viola l’art. 33 comma 2 lett. t)¹ del Codice del Consumo, in considerazione del fatto che il Condominio è un “consumatore” – alla stregua di quanto statuito da CGUE C-329/2019 del 2.4.2019 – e la detta clausola non risulta essere stata oggetto di specifica (*rectius* effettiva, seria ed individuale) trattativa individuale, circostanza che avrebbe dovuto essere provata, secondo quanto costantemente disposto dalla giurisprudenza (v. Cass. civ. sez. III, 14.2.2024 nr 4140) dalla convenuta **CP_1** ex art. 34 del Codice del consumo (che nulla ha allegato né in seconda né in terza memoria ex art. 171 ter c.p.c.), non potendosi ritenere la clausola posta a chiusura del contratto (in base alla quale si afferma che tutte le clausole sarebbero state discusse ed espressamente approvate) sufficiente ad emendare la nullità visto che trattasi di mera clausola di stile;

c—viola l’art. 36 comma 2° lett. b)² del Codice del Consumo perché esclude l’azione del consumatore nei confronti del professionista e perché non consente di impugnare il lodo arbitrale per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia.

La nullità della clausola arbitrale supera l’argomentazione secondo la quale l’aver depositato

¹ t) sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'adduzione di prove, inversioni o modificazioni dell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi;

² b) escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;

parte convenuta ricorso monitorio (R.G. 5894/2024) per il pagamento delle competenze professionali costituirebbe rinuncia ad avvalersi della clausola arbitrale, poiché, per la Suprema Corte, *“la presenza di una clausola compromissoria non impedisce di richiedere e ottenere dal giudice ordinario un decreto ingiuntivo per il credito scaturente dal contratto”* (Cass. n. 25939/2021).

2---Sulle domande contrapposte di risoluzione per inadempimento del contratto di appalto del 15.11.2022

Va premesso che l'art. 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (“Decreto Rilancio”), convertito, con modifiche, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione spettante nella misura del 110% delle spese sostenute a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici), nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (“Sismabonus”) effettuati su unità immobiliari residenziali.

Per agevolare la fruizione dei bonus fiscali la legge ha richiamato la figura e il ruolo del General Contractor, quale persona giuridica individuata dal committente per ottimizzare i processi di costruzione.

Il General Contractor svolge la funzione di coordinatore di tutti gli appaltatori e sub-appaltatori che interverranno nel cantiere edile, garantendo una riduzione dei tempi di esecuzione e una convenienza economica poiché i “sub contractor” sono selezionati in base all'esperienza del General Contractor in termini di affidabilità, qualità, competitività nei prezzi.

Nel contesto delle detrazioni edilizie, esso opera come un organizzatore di fattori produttivi che assume su di sé l'onere di consegnare un'opera “chiavi in mano”.

Sotto il profilo strettamente civilistico, ci troviamo di fronte a un contratto atipico caratterizzato da una **causa** mista: un unico negozio giuridico che fonde gli elementi tipici dell'appalto (art. 1655 c.c.) con quelli del mandato (art. 1703 c.c.).

Per quanto concerne l'esecuzione materiale delle opere, il General Contractor è gravato da una obbligazione di risultato: egli risponde della corretta esecuzione dei lavori, anche qualora

decida di affidarli in subappalto a imprese terze. Parallelamente, la gestione delle prestazioni intellettuali (progettazione, visti di conformità, asseverazioni tecniche) viene solitamente inquadrata nello schema del mandato senza rappresentanza.

In tale veste, il Contractor agisce in nome proprio ma per conto del committente, acquisendo i servizi dai professionisti per poi ribaltarne i costi sul cliente finale tramite il meccanismo dello sconto in fattura.

Va richiamato *in parte qua* l'art. 194 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ("Codice dei contratti pubblici") che individua, nel Contraente Generale, il soggetto che – in qualità di unico referente nei confronti del committente dei lavori – si impegna a realizzare l'intervento oggetto dell'incarico in tutti i suoi aspetti essendo dotato delle competenze necessarie per garantire l'obbligazione di risultato assunta, ossia il corretto completamento dell'opera commissionata.

Il General Contractor gestisce l'iter burocratico incaricando e pagando direttamente i professionisti e le imprese subappaltate.

Al termine dei lavori, il General Contractor emette un'unica fattura al cliente committente che, nell'ipotesi di specie, non effettua nessun pagamento perché viene applicato lo sconto in fattura (previa cessione del credito).

Nel caso in esame, il General Contractor si era altresì espressamente impegnato a *“predisporre tutta la documentazione idonea ai fini dell'espletamento della asseverazione e del visto di congruità previsti nel Decreto Rilancio per l'ottenimento dei benefici fiscali previsti...a svolgere tutta l'attività tecnica e progettuale indicando i nominativi delle figure professionali che sarebbero state coinvolte nell'espletamento di tutte le fasi necessarie dei lavori”*.

Quanto sopra ai fini di individuare gli obblighi assunti dalla società **CP_1** con la sottoscrizione del contratto del 15.11.2022.

Ciò premesso, sia parte attrice che parte convenuta formulano la domanda di risoluzione del detto contratto per l'altrui inadempimento, da cui consegue, in caso di accoglimento della domanda attorea (sotto il profilo del mancato rispetto del termine essenziale di completamento dei lavori entro il 31.12.2023), la disamina della domanda di risarcimento dei danni o, viceversa, la

disamina della domanda di pagamento delle competenze professionali per l'attività progettuale e tecnica predisposta da CP_1

Questione dirimente è accertare la validità, o meno, della delibera condominiale dell'11.11.2022 del CP_3 laddove non avrebbe deliberato la costituzione del fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori di straordinaria manutenzione, poiché la società CP_1 sostiene che, proprio la mancata costituzione del fondo speciale, avrebbe reso invalida la delibera assembleare (*id est* nulla per violazione di norma ritenuta inderogabile), così impedendo il corretto perfezionamento dell'operazione Superbonus.

Il condominio, al contrario, contesta che in presenza della modalità "sconto in fattura" vi sia un obbligo di accantonamento di somme di denaro da parte dei condòmini, proprio perché questi non erano tenuti materialmente a versare alcunchè al General Contractor.

Preliminarmente va affermata la legittimazione della società CP_1 (soggetto estraneo alla compagine condominiale) di chiedere (ex art. 1421 c.c.) la nullità della delibera assembleare potendo tale delibera incidere negativamente sulla sua sfera giuridica.

Ciò premesso, l'art. 1135 c.c. (come modificato dall'art. 1, comma 9, lett. d), D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9) stabilisce che, oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condòmini provvede... «4) *alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti*».

La norma intende tutelare l'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché l'interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi secondo quanto prescritto dall'art. 63 co.2° disp. att. c.c., per cui, sostiene parte attrice, se gli interventi deliberati non richiedono un immediato esborso di denaro in favore dell'appaltatrice, viene meno l'esigenza di circoscrivere l'esposizione dei singoli condòmini verso fornitori e appaltatori e non vi è ragione di costituire il

fondo.

Sulla questione si fronteggiano due orientamenti: da una parte vi è giurisprudenza che valorizza il dato letterale, ritenendo invalida la delibera che approva lavori straordinari senza contestuale costituzione del fondo speciale. Secondo questa impostazione, la pattuizione dello sconto in fattura non sarebbe sufficiente a neutralizzare l'obbligo, poiché il legislatore del Superbonus ha previsto specifiche deroghe in materia assembleare, ma non ha espressamente derogato all'art. 1135 c.c..

A fronte di tale posizione, questo Tribunale ha adottato una diversa soluzione (v. sentenze nr. 941 e 942 del 23.2.2026 dott. Castagnini) che questo giudice intende condividere sottolineando come non sia collimante con la *ratio* della norma l'istituzione del fondo speciale quando, come nell'ipotesi in esame, gli interventi straordinari NON richiedono un immediato esborso in denaro da parte dei condomini, proprio perché il pagamento del corrispettivo doveva essere regolato mediante la cessione dei crediti fiscali maturati, secondo una cadenza temporale parametrata all'avanzamento dei lavori.

ART. 20 – PAGAMENTI

L'ammontare di quanto risultante da ciascun S.A.L., che sarà redatto con cadenza determinata in base all'avanzamento lavori (30%, 30%, 40%) da parte della Direzione dei Lavori, e salvo quanto previsto al precedente art. 19, sarà corrisposto mediante la cessione dei crediti fiscali maturati a seguito dell'attestazione ex art. 119.

Si ritiene, pertanto, che in caso di lavori eseguiti secondo la normativa in materia di Superbonus, l'istituzione del fondo speciale debba avvenire per i soli importi il cui versamento gravi materialmente sui condòmini (es. spese indetraibili, accollo spese superiori ai massimali, compenso amministratore condominiale – al quale il dott. Pt_1 aveva comunque rinunciato – ovvero costi per attività non cedibili/agevolabili) ed escludendo la quota di corrispettivo dell'appalto per la quale è stato attivato il meccanismo della cessione del credito o dello sconto in fattura, e ciò in considerazione della venuta meno della stessa esigenza funzionale che giustifica la costituzione del fondo.

A sostegno di tale impostazione v. anche Tribunale Bergamo sentenza nr. 1206 del 2025³ e Tribunale Torino sentenza nr. 5170/2023⁴.

L'omessa previsione da parte del legislatore del D.L. Rilancio della possibilità di derogare l'art. 1135 nr. 4 c.c. non esclude *in nuce* l'interpretazione sopra adottata, dato che l'interprete deve anche considerare quali furono le finalità del meccanismo normativo del c.d. Superbonus 110% e porre in correlazione teleologica i due articolati normativi; poiché quest'ultime intendevano consentire ed incentivare interventi di efficientamento energetico e consolidamento sismico riducendo o azzerando l'esborso di liquidità da parte dei proprietari di immobili – di modo che gli affidamenti degli appalti procedessero agevolmente e contribuissero alla ripresa economica del settore edile andato fortemente in crisi durante la pandemia da Covid 19 - ecco che un'interpretazione che imponga l'istituzione del fondo speciale anche nelle ipotesi di appalti con pagamenti previsti con lo sconto in fattura (che copre l'intero ammontare dei lavori ergo a costo zero) si pone in contrasto con le finalità della legislazione specifica in tema di Superbonus.

Da considerare altresì che nel caso di specie il contratto di appalto aveva previsto *ab origine* la sola modalità dello sconto in fattura, per cui l'appaltatore si era assunto tutti gli oneri e gli adempimenti burocratici per il perfezionamento dell'operazione.

Solo nel caso di pattuizione del pagamento mediante cessione del credito (per cui il beneficiario paga il fornitore, matura la detrazione e successivamente cede il credito fiscale a

³ “...Il fondo risulta espressamente costituito SOLO per gli importi non cedibili, vale a dire per gli oneri che sarebbero rimasti a carico del CP_3 in quanto non rientranti tra quelli agevolabili....nella specie la destinazione del fondo risulta chiaramente segnalata nel Bil di approvazione mediante il riferimento alle attività Superbonus non cedibili...il CP_3 ha dunque costituito il fondo cassa condominiale relativamente agli interventi di ristrutturazione straordinaria del fabbricato *proporzionale* alle somme effettivamente poste a suo carico; infatti, trattandosi principalmente di interventi che beneficiavano della detrazione fiscale del Superbonus 110%, il Committente, d'intesa con l'appaltatore, ha optato, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni fiscali spettanti, per il riconoscimento, in relazione a ciascun stato di avanzamento lavori, di un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dall'appaltatore e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito di imposta (c.d. sconto in fattura)” cfr. Tribunale di Modena sentenza nr. 561/2024

⁴ In tale sentenza si legge: “...va a questo punto chiarito che la costituzione del fondo è relazionata non alla deliberazione delle opere manutentive, ma all'attualità dell'obbligazione di pagamento in capo ai condomini....questa previsione è coerente con le finalità del fondo speciale che si manifestano soltanto nel momento in cui i singoli condomini sono chiamati ad *Controparte_6*. Essa risponde anche a una ragione di logica comune: evitare che ingenti risorse economiche siano im *lla luce* delle considerazioni che precedono, fondate sull'applicazione tra (estensiva o analogica) dell'art. 1135 comma 1 nr. 4 c.c. deve concludersi che, poiché le opere approvate con la delibera impugnata NON richiedevano alcun pagamento attuale da parte del Condominio, la costituzione del fondo speciale NON ERA NECESSARIA”.

banche o altri intermediari) la costituzione del fondo conserva una funzione essenziale di tutela della collettività, perché serve a evitare che il condominio resti privo della provvista necessaria qualora la cessione non si perfezioni.

Infine, il rilievo di parte convenuta – secondo il quale la costituzione del fondo speciale avrebbe fronteggiato eventuali controlli futuri da parte dell' *Controparte_4* – è fuorviante poiché vincolerebbe il fondo speciale fino al termine massimo di prescrizione entro il quale l' *Controparte_4* sarebbe tenuta ad effettuare degli accertamenti al fine di tutelare il cessionario da eventuali recuperi fiscali (ovvero almeno per 10 anni), esigenza che è estranea alla ratio dell'art. 1135 c.c., che resta una norma finalizzata a garantire il pagamento del corrispettivo dei lavori e non alla copertura di rischi fiscali futuri, eventuali e ovviamente incerti.

Si consideri, infine, che *CP_1* non ha adeguatamente provato il suo interesse concreto a far dichiarare la nullità della delibera e quindi ad ottenere la costituzione del fondo speciale, atteso che il contratto di appalto prevedeva il pagamento delle sue spettanze solo mediante cessione del credito con sconto in fattura, così come non può non essere evidenziato che la predisposizione della bozza del verbale assembleare dell'11.11.2022 è avvenuta a cura della società *CP_1* (che non ha specificamente contestato tale circostanza), per cui pare contraddittoria la domanda di nullità di un verbale assembleare che la stessa *CP_1* ha formato!

La delibera assembleare dell'11.11.2022 è dunque valida e non può parte convenuta porla a sostegno della sua domanda di risoluzione del contratto per (grave) inadempimento del *CP_3*, domanda che, pertanto, non viene accolta.

Parimenti non provata da parte convenuta è l'asserita condotta “inadempiente” di parte attrice – ovvero quella di non aver consentito l'inizio dei lavori di ristrutturazione impedendo l'accesso alle maestranze all'edificio; al contrario, sono versati in atti i solleciti ad avviare l'inizio dei lavori (docc. Nr. 20-21-22-25); risulta, invece, pacifico che i lavori non sono stati nemmeno iniziati entro il termine essenziale del 31.12.2023 (fissato dalla legge di Bilancio del 2022, ovvero dalla legge nr. 234/2021 per fruire del bonus 110%) e parte convenuta non ha fornito la prova di non aver potuto adempiere per causa a lei non imputabile.

Si tenga conto che erano stati rispettati i criteri richiesti dal DL Rilancio, ovvero che la pratica edilizia nr. 388219 (CILAS) era stata protocollata per il Superbonus entro il 25 novembre 2022 e precisamente il 16.11.2022 e la delibera era stata adottata prima del 18.11.2022 e non vi erano ulteriori impedimenti burocratici che ostacolassero l'avvio dei lavori.

Il contratto del 15.11.2022 viene risolto per grave inadempimento di parte convenuta, stante l'assunzione di un obbligo di risultato non adempiuto e la veste di "garante" della regolarità dell'operazione che il General Contractor aveva accettato. Difatti la responsabilità del General Contractor nel Superbonus è strettamente correlata alla capacità di gestire il cantiere nel rispetto delle scadenze perentorie dettate dal legislatore per l'accesso ai benefici. La mancata esecuzione delle opere entro i termini pattuiti, o la negligenza nel raggiungere le percentuali di completamento previste integra un grave inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c..

L'accoglimento della domanda attorea di risoluzione del contratto assorbe l'esame della domanda subordinata di annullamento del contratto per errore di diritto.

3---Sulla domanda riconvenzionale di parte convenuta di pagamento delle competenze professionali per l'attività di progettazione svolta e delle spese tecniche sostenute o a titolo di risarcimento dei danni

Parte convenuta, richiamando quanto pattuito nel contratto del 15.11.2022 e dando atto di aver redatto il progetto architettonico, strutturale e quello termotecnico, oltre al capitolato speciale di appalto, il computo metrico, l'APE, la relazione tecnica e di aver provveduto a depositare la pratica edilizia presso il SUE del Comune di Firenze e presso lo Sportello settore sismica della **Parte_3** reclama il pagamento delle competenze maturate.

Il diritto non sussiste non essendosi il **CP_3** obbligato al pagamento di somme di denaro verso **CP_1** per cui la domanda va rigettata se qualificata come proposta a titolo di esatto adempimento, anche considerato che all'art. 20 del contratto le parti hanno previsto che il pagamento del Condominio in forma di cessione del credito fiscale avrebbe dovuto essere eseguito con cadenza in base ai SAL (30%, 30%, 40%); poiché è pacifico che i lavori non sono mai stati eseguiti, nemmeno parzialmente, la società **CP_1** non ha diritto al pagamento delle competenze

tecniche non essendo tale credito mai sorto e non essendo mai stati emessi i SAL.

Se, invece, la domanda con la quale chiede il rimborso delle spese tecniche e di progettazione sostenute per il contratto di appalto si intende proposta a titolo di risarcimento del danno (emergente) per inadempimento del contratto di appalto oggetto di causa ex art. 1218 c.c., difetta l'inadempimento del CP_3 .

4--Sulla domanda attorea di risarcimento del danno da inadempimento

Il CP_3 ha richiesto la liquidazione di una somma equitativamente determinata a titolo risarcitorio da “perdita di chance” per aver definitivamente perso la possibilità di eseguire lavori straordinari di manutenzione dell'edificio “a costo zero”.

Parte convenuta ha eccepito il difetto di legittimazione attiva dell'attore, spettando ai singoli condòmini optare per tale risarcimento, in quanto i reali titolari dei benefici fiscali sarebbero i singoli proprietari delle parti comuni dell'edificio e dell'unità immobiliare (nella quale sarebbero stati eseguiti i lavori c.d trainati).

L'eccezione non è fondata sulla scorta del principio di cui all'art. 1131 c.c. in virtù del quale, relativamente ai lavori in Superbonus che avrebbero dovuto eseguirsi sulle cose comuni, l'amministratore è dotato dei poteri (peraltro conferitigli espressamente dall'assemblea nel 2024 cfr. doc 37 allegato alla seconda memoria integrativa) di agire in giudizio contro terzi per reclamare i danni asseritamente subiti.

Va premesso che il danno da perdita di chance si manifesta ogniqualvolta un soggetto venga privato di una reale opportunità di migliorare la propria situazione o di evitare un peggioramento. Non si richiede che l'evento favorevole fosse certo, ma è necessario dimostrare che esistesse una probabilità concreta e significativa di conseguirlo.

La peculiarità di questo tipo di danno sta nella sua natura probabilistica: ciò che viene risarcito non è il risultato finale, ma l'opportunità perduta di ottenerlo.

Uno degli aspetti più complessi del danno da perdita di chance riguarda l'onere della prova e colui che richiede il risarcimento deve dimostrare:

- che esisteva una probabilità concreta e apprezzabile di ottenere un beneficio o di evitare un danno;
- che questa probabilità è stata compromessa esclusivamente dal comportamento illecito della controparte.

Ciò premesso, occorre valutare che il **CP_3**, dopo l'interruzione del rapporto con **CP_1** aveva mantenuto la possibilità di accedere comunque ai bonus fiscali (sebbene con aliquote ridotte ad es. il 90%), per cui avrebbe dovuto dare la prova di essersi attivato in questa direzione e di non aver potuto reperire sul mercato altra impresa: in parte qua l'attore non ha fornito alcuna prova intorno alle azioni poste in essere dall'amministratore di risolvere il problema in altro modo, come ad es. affidando i lavori ad un altro appaltatore, specie se si considera che il legislatore ha consentito ai Condominii di accedere ai bonus fino al 31.12.2025.

Il danno reclamato non ha quindi assunto alcuna "probabilità" ma si è trattato di un danno puramente ipotetico, insufficiente perché si concretino i requisiti della c.d. perdita di chance.

Si rileva, infatti, che connotato essenziale della chance (patrimoniale o non patrimoniale) è l'incertezza del risultato sperato (la possibilità attuale), mentre nel caso in esame il **CP_3** non ha prospettato il risultato perseguito in termini di possibilità o probabilità, ma ha assunto che il mancato conseguimento di quest'ultimo è dovuto esclusivamente all'inadempimento del General Contractor. Se così fosse, non si può parlare di chance perduta, bensì di mancato risultato e quindi di danno patrimoniale propriamente inteso che, pertanto, risulta sfornito di qualsiasi prova, non avendo il Condominio subito alcuna seria diminuzione nella propria sfera patrimoniale, essendo rimasto nelle medesime condizioni anche dopo l'illecito contrattuale accertato.

La circostanza per cui la legislazione vigente preveda minori bonus fiscali per l'esecuzione dei medesimi lavori originariamente appaltati alla convenuta, non è sufficiente a dimostrare l'esistenza di un danno patrimoniale inteso come perdita di un risultato (risparmio economico), in quanto tale pregiudizio potrebbe ravvisarsi unicamente nel caso in cui l'attore avesse effettivamente incaricato terzi per l'esecuzione dei medesimi lavori, sostenendo spese superiori rispetto al corrispettivo pattuito con la convenuta (Tribunale di Padova sentenza nr. 1192 del 2024;

Tribunale di Treviso sentenza nr. 187 del 2024, Tribunale di Padova sentenza nr. 187 del 2024).

Diversamente la perdita di chance costituisce un danno patrimoniale risarcibile quale danno emergente qualora sussista un pregiudizio certo, rappresentato dalla perdita di una possibilità attuale ed esige la prova, anche presuntiva dell'esistenza di elementi oggettivi dai quali desumere, in termini di certezza e di elevata probabilità la sua attuale esistenza.

Pertanto, affinché si possa parlare di perdita di chance è necessario che l'evento desiderato e non verificato, si sarebbe potuto realizzare in termini di elevata probabilità qualora, l'asserito danneggiato avesse tenuto un comportamento conforme ai propri obblighi e all'uopo devono essere provati la condotta lesiva, l'evento dannoso e il nesso di causalità.

Circa il nesso di causalità non risulta agli atti che la condotta del General contractor abbia precluso al CP_3 attoreo la possibilità di effettuare i lavori con i benefici fiscali previsti dal Superbonus 110%; a seguito del mancato avvio dei lavori nel mese di agosto del 2023, comunque il CP_3 avrebbe avuto il tempo necessario, avendo già ottenuto dal Comune di Firenze i permessi per l'esecuzione dei lavori, di reperire sul mercato altra impresa del settore ed effettuarli entro il 31.12.2023.

Nel caso in esame l'attore avrebbe dovuto provare la reale intenzione di effettuare i lavori di efficientamento energetico dell'edificio mettendo in mora, prima, il general contractor con una diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. ai lavori previsti dal contratto di appalto, e, poi, attivandosi per reperire sul mercato un'impresa a cui affidare i lavori del Superbonus 110% da effettuarsi sull'edificio; allo stato l'attore non vi è prova né della diffida ad adempiere né di essersi attivato per cercare un'altra impresa edile a cui affidare i detti lavori e che il danno ha avuto effetti reali sull'economia condominiale.

La mancata esecuzione dell'appalto a costo zero non comporta di per sé un danno patrimoniale, poiché il committente non ha sostenuto un esborso economico.

Ciò che rileva è la mancata acquisizione di un vantaggio, ossia l'aumento di valore dell'immobile per effetto dei lavori di efficientamento energetico, miglioramento sismico o

ristrutturazione ed in tal caso questo pregiudizio avrebbe dovuto essere provato con elementi tecnici e contabili idonei, attraverso una perizia che stimi la differenza tra il valore dell'immobile nello stato attuale e quello che avrebbe avuto dopo gli interventi previsti.

La domanda viene pertanto rigettata.

0o0

Le spese processuali seguono la soccombenza e si applicano i parametri medi di cui al DM 147/2022 secondo il valore della causa (dichiarato come indeterminabile).

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento della lite temeraria considerata le questioni di diritto trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze, definitivamente pronunciando nella causa promossa dal [...] [...]

Parte_4 in persona dell'amministratore p.t. contro [...]

Controparte_1 ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

--accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione del contratto di appalto del 15.11.2022 intercorso tra le parti per inadempimento dell'appaltatrice.

--rigetta ogni altra domanda.

--condanna la convenuta a pagare all'attore le spese di lite che quantifica in euro 10.860,00, oltre esborsi documentati, spese generali nella misura del 15%, I.V.A. e C.A.P..

Firenze, 4.7.2026

la giudice on.

Liliana Anselmo de Vivo