



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Firenze III sezione civile in composizione monocratica, in persona del dott. Enrico D'Alfonso, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 7363/2024 R.G.A.C. (alla quale sono state riunite le cause n. 8592/24 e 14351/24), avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo, vertente

**TRA**

*Parte\_1*

*Parte\_2*

*Parte\_3*

in persona dei rispettivi amministratori p.t., elettivamente domiciliati in *Pt\_1* presso lo studio degli avv. Tullio Aggio e Alexey Colzi, che li rappresentano e difendono come da mandati in calce ai rispettivi atti introduttivi del giudizio;

**OPPONENTI-ATTORE (nel giudizio 14351/24 RG)**

**E**

*Controparte\_1*

in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in Empoli presso lo studio dell'avv. Gian Paolo Stefanelli che la rappresenta e difende come da procura speciale depositata nel fascicolo telematico;

**OPPOSTO-CONVENUTO (nel giudizio 14351/24 RG)**

**CONCLUSIONI**

*Parte\_4*

: a) revocare e porre nel nulla, nonché dichiarare privo di ogni effetto giuridico, il decreto ingiuntivo opposto n. 1558/2024 emesso dal Tribunale di Firenze; b) nel merito respingere perché inammissibile ed infondata in fatto e diritto ogni domanda di *CP\_1* contro il *Parte\_1* opponente; c) in via riconvenzionale, dichiarare risolto il contratto o per inutile decorso del termine essenziale per colpa esclusiva di *CP\_1* o comunque per grave inadempimento e conseguentemente condannare *CP\_1* al risarcimento dei danni nella misura liquidata dal Giudicante oltre interessi e rivalutazione dal 31.12.2023; d) in subordine, dichiarare l'annullamento del contratto oggetto di causa per errore di diritto, per i motivi di cui al punto 1.5) dell'opposizione, e conseguentemente respingere ogni domanda di *CP\_1* contro il *Parte\_1* e) con vittoria di spese, competenze e onorari di causa.

*Controparte\_2*

: a) revocare e porre nel nulla, nonché dichiarare privo di ogni effetto giuridico, il decreto ingiuntivo opposto n. 1593/2024 emesso dal Tribunale di Firenze; b)

nel merito respingere perché inammissibile ed infondata in fatto e diritto ogni domanda di *CP\_1* contro il *Parte\_1* ; c) in via riconvenzionale, 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; d) in via subordinata, dichiarare l'annullamento del contratto oggetto di causa per errore di diritto, per i motivi di cui al punto 1.5) dell'opposizione, e conseguentemente respingere ogni domanda di *CP\_1* contro il *Parte\_1* e) con vittoria di spese, competenze e onorari di causa. *Controparte\_3* : a) accertata l'invalidità della clausola compromissoria o, in subordine, la rinuncia di controparte ad avvalersene, respingere l'eccezione di competenza arbitrale. b) accertare come nulla sia dovuto da parte dell'attore alla convenuta ed in particolare che nulla sia dovuto delle pretese avanzate con la pec del 19.02.2024 (doc. 1) e con il procedimento monitorio respinto di cui in premessa (doc. 3 e 4); in ogni caso rigettare la domanda riconvenzionale avanzata da controparte poiché infondata in fatto ed in diritto. c) 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 di *CP\_1* e conseguentemente condannare *CP\_1* al risarcimento dei danni in favore del *Parte\_1* opponente nella misura liquidata dal Giudicante, oltre interessi ex art. 1284, comma 1 e 4, c.p.c. e rivalutazione dal 31.12.2023; d) in subordine, dichiarare l'annullamento del contratto oggetto di causa per errore di diritto, per i motivi di cui al punto 1.5) della citazione, e conseguentemente respingere ogni pretesa di *CP\_1* contro il *Parte\_1* . Con vittoria di spese, competenze e onorari di causa. Insisteva inoltre, in via istruttoria, per l'ammissione dei mezzi di prova come richiesti e non ammessi.

*Controparte\_1* in tesi, rigettare tutte le domande formulate dalla parte attrice e respingere le opposizioni proposte dal condominio *Parte\_5* avverso il decreto ingiuntivo 840/24 e dal condominio *Parte\_2* avverso il d.i. n. 1593/2024, perché infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate e per l'effetto, confermarli integralmente, con vittoria di spese ed onorari. In ipotesi di revoca del monitorio rigettare le domande formulate da controparte e condannare il *Controparte\_4* [...] al pagamento di euro 118.241,87 ovvero la somma minore o maggiore di giustizia, con vittoria di spese ed onorari. Per la causa n. 14351/24 RG: dichiarare la propria incompetenza a decidere in ordine alla presente causa, attesa la clausola compromissoria contenuta nel contratto stipulato tra le parti che devolve tutte le controversie alla Camera Arbitrale; in subordine, accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva del *Parte\_6* [...] in merito alla richiesta di risarcimento danni da perdita di chance. Nel merito, in denegata ipotesi di mancato accoglimento dell'eccezione preliminare di clausola compromissoria, rigettare tutte le domande formulate da controparte perché infondate in fatto e in diritto e comunque non provate, con vittoria di spese ed onorari; nonché condannare, per le causali di cui in narrativa ed in accoglimento della domanda riconvenzionale, il [...] *Parte\_6* al pagamento dell'importo di euro 145.351,26 ovvero la somma minore o maggiore di giustizia, con vittoria di spese e onorari. Per tutte: In via istruttoria, ammettere la CTU tecnica richiesta in atti e volta a confermare che le somme richieste in pagamento da *CP\_5* , relative all'attività tecnica e di progettazione propedeutica all'inizio dei lavori, sono state calcolate in base a quanto previsto dal contratto di appalto e dal D.M 24 17.06.2016, così

come specificate e quantificate dalle LINEE

Parte\_7

[...] , redatte dalla rete professioni tecniche ed approvate dagli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti, ed applicate in tutta Italia in base ad uno specifico accordo con l'Agenzia delle Entrate.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con separati atti di citazione ritualmente notificati il

Parte\_8

e quello di <sup>Part</sup> Parte\_9 . 13 Pt\_1 hanno proposto tempestiva opposizione avverso i decreti ingiuntivi n. 840/24 e n. 1593/2024, emessi dal Tribunale di Firenze in favore di [...]

Controparte\_1

In particolare con delibere assembleari del 8.11.2022 e del 7.11.22 i condomini in epigrafe avevano approvato interventi di isolamento termico delle parti comuni, efficientamento energetico e messa in sicurezza statica degli immobili, da eseguire usufruendo dell'agevolazione fiscale del c.d. superbonus 110%, con affidamento ad [...]

Controparte\_1

dell'incarico "di curare tutte le fasi del progetto, dal suo inizio alla sua conclusione, assumendo anche gli oneri relativi alla direzione dei lavori nonché tutti quelli professionali relativi alle asseverazioni-visti ed ai piani di efficientamento energetico".

In data 14 e 15 novembre 2022, con la stipulazione dei conseguenti contratti di appalto, CP\_1 si era assunta l'ulteriore obbligo di predisporre tutta la documentazione necessaria per la pratica fiscale, oltre che di eseguire i lavori deliberati. Le parti avevano poi pattuito il pagamento dei lavori tramite il c.d. sconto in fattura ex art. 121 comma 1 lett. a) D.L. 34/2020, per cui il committente avrebbe pagato il corrispettivo al fornitore tramite cessione del proprio credito fiscale.

I lavori non avevano tuttavia mai avuto inizio e, scaduto il termine del 31.12.2023, i Condomini avevano perduto la possibilità di ottenere il beneficio fiscale e, quindi, CP\_1 contractor di ottenere il credito pattuito a titolo di corrispettivo.

L'opposta, ritenendo di non aver potuto dare inizio ai lavori per causa imputabile all'amministratore di Parte\_1 , ha richiesto dunque in via monitoria, ai sensi dell'art. 1218 c.c., il rimborso delle spese fino a quel momento sostenute. Ciò in quanto la delibera condominiale, nonostante avesse approvato interventi di straordinaria amministrazione, non aveva al contempo provveduto a costituire il fondo speciale di cui all'art. 1135 c. 1 n. 4 c.c.. Tale mancanza costituiva infatti, secondo la parte, causa di invalidità della delibera che, a sua volta, era condizione necessaria per l'accesso ai benefici fiscali (art. 119 decreto rilancio).

I Condomini, proponendo difese in sostanza sovrapponibili, sostengono al contrario la validità della delibera, essendo la costituzione del fondo speciale ex art. 1135 c.c. obbligatoria solo quando vi siano dovuti pagamenti in denaro da parte del condominio. La ratio della norma sarebbe infatti quella di tutela sia dei condòmini, per evitar loro di dover garantire personalmente al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, sia dei fornitori e appaltatori, i quali vengono in tal modo a disporre di un fondo preesistente all'inizio dei lavori. Poiché, tuttavia, nelle ipotesi in esame il pagamento sarebbe dovuto avvenire tramite il c.d. sconto in fattura (con la conseguenza per cui la cessione pro soluto del credito fiscale direttamente ad

CP\_1 avrebbe evitato ai condomini qualunque esborso di denaro), non vi sarebbe stata la necessità di costituire il fondo speciale. Inoltre, l'obbligo previsto dall'art. 1135 c.c. sarebbe in contrasto con la disciplina speciale in materia di superbonus 110%, che prevedeva l'istituto del c.d. sconto in fattura proprio al fine di permettere il pagamento del corrispettivo con moneta fiscale, senza necessità di avere una provvista in denaro. Ad ogni modo, in subordine, hanno eccepito la carenza di legittimazione di CP\_1 a far valere tale invalidità: se la delibera fosse annullabile, il vizio avrebbe potuto essere fatto valere solo dai condòmini assenti o dissenzienti (art. 1137 c.c.); se fosse da ritenere nulla mancherebbe ab origine l'interesse ad agire in concreto, essendo CP\_1 un soggetto terzo.

Proponevano, inoltre, domanda riconvenzionale al fine di sentir dichiarare risolti i contratti di appalto per inadempimento di CP\_1 non avendo quest'ultima adempiuto all'obbligo di predisporre tutta la documentazione necessaria ad accedere al beneficio fiscale determinando, così, la perdita del superbonus 110% da parte del Condominio, con conseguente danno da perdita di chance (domandato dal solo Parte\_4). In ogni caso, il contratto avrebbe dovuto comunque essere annullato per errore di diritto: i condomini, infatti, avevano consentito all'esecuzione dei lavori proprio perché, grazie al meccanismo del beneficio fiscale di cui all'art. 121 D.L. rilancio, non avrebbero dovuto sborsare somme di denaro.

CP\_1 nel costituirsi in giudizio, ha confermato che la mancata esecuzione dei lavori fosse dipesa dall'invalidità della delibera assembleare di approvazione degli interventi oggetto di causa. Ciò ritenendo la costituzione del fondo speciale ex art. 1135 c.c. obbligatoria poiché la cessione del credito era pro solvendo: il credito fiscale infatti, come disciplinato dalla normativa speciale, pur avendo natura certa, liquida ed esigibile, avrebbe potuto essere oggetto di accertamento negli 8 anni successivi alla cessione dall'Agenzia delle Entrate la quale, in caso di irregolarità nella documentazione depositata, avrebbe potuto recuperarlo interamente dalla cedente.

Circa la domanda riconvenzionale CP\_1 affermava di aver adempiuto agli obblighi assunti dato che tutta la documentazione necessaria era stata depositata nei termini, ed il mancato inizio dei lavori era dipeso unicamente dalla volontà dei condomini che, una volta resa nota l'invalidità della delibera, non avevano inteso provvedere ad integrarla con la previsione del fondo speciale obbligatorio. Inoltre l'errore di diritto, così come indicato da parte opponente, sarebbe in realtà e al più un errore sui motivi, irrilevante ai fini dell'annullamento del contratto.

Con separato atto di citazione il Controparte\_3 ha proposto azione di accertamento negativo, chiedendo accertare come nulla fosse dovuto da parte sua in relazione alle analoghe pretese avanzate da CP\_1 con pec del 19.02.2024 e con procedimento monitorio, identico a quello proposto nei confronti degli altri condomini, respinto tuttavia dal Tribunale di Firenze. Ha chiesto di 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 e conseguentemente condannare CP\_1 al risarcimento dei danni, in particolare per perdita di chance, in termini analoghi a quanto richiesto dal Condominio Parte\_4.

**CP\_1** nel costituirsi in giudizio ha proposto difese e domande sovrapponibili a quelle effettuate nei giudizi di opposizione a decreto ingiuntivo dei quali si è dato conto, ma ha anche eccepito l'esistenza di una clausola compromissoria (art. 25 del contratto d'appalto), che prevede in caso di controversia tra le parti non risolvibile amichevolmente la competenza esclusiva di un collegio arbitrale e, dunque, il difetto di giurisdizione del giudice ordinario.

La parte opponente, in sede di prima memoria ex art. 171 ter c.p.c., ha contestato la validità di tale clausola. In primo luogo, in quanto il condominio sarebbe qualificabile come consumatore, con conseguente vessatorietà, ex art 33 comma II lettera t) codice del consumo, della clausola. In secondo luogo, in quanto la opposta avrebbe rinunciato ad avvalersi della clausola, dato che in data 21/05/2024 aveva depositato un ricorso per decreto ingiuntivo, sia pure rigettato, proprio in riferimento al contratto oggetto della causa n. RG 14351/2024.

Disposta la riunione tra i procedimenti, stante l'evidente connessione in parte soggettiva e in parte oggettiva, sulla scorta di un'istruttoria documentale all'udienza del 16/12/2025 le parti hanno precisato le conclusioni come sopra riportate, e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

\*\*\*

### **L'eccezione di arbitrato (causa RG 15351/2024).**

Tale eccezione è infondata. Essa è infatti, innanzitutto, contraddittoria – e come tale non caratterizzata da correttezza e buona fede nei confronti della controparte – rispetto al fatto che la società medesima aveva proposto ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti del **Parte\_1** (analogamente a quanto avvenuto con riferimento alle altre parti in causa), di fatto rinunciando, in modo inequivoco, alla competenza arbitrale tanto da esporsi, anzi, ad una corrispondente eccezione di arbitrato da parte del **Parte\_1** in caso di accoglimento del monitorio.

In ogni caso, anche a prescindere da ciò, la clausola arbitrale invocata da **CP\_1** sarebbe comunque da considerare anche vessatoria ai sensi dell'art. 33 comma 2 lett. t), in quanto deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria senza essere stata oggetto di trattativa individuale. Pertanto, andrebbe comunque dichiarata nulla ai sensi del combinato disposto degli art. 36 comma 1 e 34 comma 4 del codice del consumo.

Infatti, già l'ordinanza della Corte di Cassazione del maggio del 2015 n. 10679 ha precisato che “al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale” (orientamento poi divenuto pacifico, ed avallato in sede europea: v. Corte di Giustizia Europea sentenza 2 aprile 2020, causa C-329/19).

Quanto alla natura dell'attività espletata in concreto dai singoli condomini, v. Corte di Giustizia Europea sentenza 27 ottobre 2022 nella causa C-485/21: “una persona fisica, proprietaria di un appartamento in un immobile in regime di condominio, deve essere considerata un «consumatore», ai sensi di tale direttiva, qualora essa stipuli un contratto con un amministratore di condominio ai fini della gestione e della manutenzione delle parti comuni di tale immobile, purché non utilizzi tale appartamento per scopi che rientrano esclusivamente nella sua attività professionale”. Occorre, quindi, verificare caso per caso la destinazione delle unità immobiliari appartenenti alla compagine condominiale, dovendosi considerare “consumatore” unicamente il condominio che sia costituito “prevalentemente” da unità immobiliari di proprietà di persone fisiche, destinate a scopi estranei all'attività imprenditoriale e/o professionale da essi eventualmente svolta.

Nel caso di specie tale qualifica deve ritenersi pacifica tra le parti, in quanto mai contestata da **CP\_1**

Ciò premesso la deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria in favore degli arbitri, ex art. 33 comma 2 lett. t) D.Lgs. n. 206/2005 è ammissibile ove venga provata l'esistenza di una specifica trattativa tra le parti, prova il cui onere ricade sul professionista che intenda avvalersi della clausola arbitrale in deroga (art. 34 c. 5) e che rileva quale elemento logicamente antecedente alla dimostrazione della natura non vessatoria della clausola (Cass. n. 6140/2024). La clausola, infatti, non va qualificata come una deroga al foro del consumatore ex art. 33, comma 2° lett. u) del decreto legislativo n. 306/2005, ma come una ben più grave limitazione alla competenza dell'autorità giudiziaria, prevista dal comma 2 lett. t), legittima solo qualora venga provata l'esistenza di una specifica trattativa tra le parti.

La prova deve essere inoltre rigorosa (Cass. n. 4140/2024; Cass. n. 497/2021), nel senso che occorre dimostrare l'esistenza di una specifica trattativa, caratterizzata dai requisiti della serietà (nel senso di essere svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), effettività (e quindi, idonea ad incidere sul contenuto) e individualità (dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente sia nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto).

Nel caso in esame tale prova non è stata fornita. Anzi risulta pacifico che il contratto di appalto fosse stato fornito e predisposto da **CP\_1** secondo un modello utilizzato per una serie indefinita di rapporti (cfr. doc. 28 attore, fasc. 14351/2024; v. inoltre le stesse dichiarazioni di **CP\_1** “...la convenuta, su esplicita richiesta dell'amministratore, forniva a quest'ultimo un modello di delibera e del contratto di appalto” (pag. 2 comparsa di costituzione). Non è certamente sufficiente, a tal fine, il fatto che la clausola fosse stata sottoscritta specificatamente come risulta in calce al contratto di appalto (doc. 6), ivi dichiarando le parti che tutte le clausole del contratto sono state oggetto di trattativa individuale. Infatti la clausola con la quale viene derogata la competenza dell'autorità giudiziaria in favore di quella degli arbitri ex art. 33 comma 2 lett. f, similmente alla deroga alla competenza del foro del consumatore, è subordinata non solo alla specifica approvazione prevista dall'art. 1341 c.c. ma anche allo svolgimento di

una trattativa individuale con il consumatore sulla clausola stessa, la cui prova è a carico del medesimo professionista, ai sensi dell'art. 34 comma 5 cod. cons (Cass., n. 2558/2023).

### **Le domande di pagamento proposte da CP\_1**

Venendo, quindi, all'esame del merito, le opposizioni proposte dai CP\_6 sono fondate e vanno accolte per quanto di ragione, con conseguente revoca dei decreti ingiuntivi opposti. Mentre vanno in parte accolte le domande formulate da Controparte\_3 nei confronti di CP\_1 nel giudizio RG 15351/2024.

La questione da affrontare è quella relativa alla necessità o meno, per i lavori oggetto di causa, della costituzione del fondo speciale ex art. 1135 c.c. ed essa può essere affrontata unitariamente, essendo identica per le tre cause riunite.

Non si pone in questo caso, contrariamente a quanto affermato dai Condomini, un problema di legittimazione in capo ad CP\_1 a far valere l'invalidità (nullità o annullabilità che sia) delle delibere assembleari di approvazione dei lavori, bensì di verifica dell'esistenza o meno di una condotta, ad essi imputabile, qualificabile in termini di inadempimento contrattuale. Infatti, sia pure in modo male esplicitato, CP\_1 ha proposto una domanda di risarcimento del danno da responsabilità contrattuale (v. il riferimento all'art. 1218 c.c. nei ricorsi monitori), assumendo a fondamento di essa un inadempimento, imputabile ai CP\_6 consistente appunto nella mancata costituzione del fondo speciale. Il che, rendendo invalida la delibera assembleare di approvazione dei lavori, renderebbe a dire della parte inoperativa la cessione del credito e lo sconto diretto in fattura per il condominio ed i condomini, rendendo dunque in sostanza impossibile l'attuazione del contratto, per come era stato congegnato.

CP\_1 sostiene, in particolare, che il fondo speciale ex art. 1135 c.c. sia previsto dal codice civile come obbligatorio sempre e comunque, allorquando siano approvati dei lavori straordinari sulle parti comuni dell'edificio, inclusi dunque anche gli interventi straordinari cd. superbonus, da non considerare una normativa speciale che deroga al dettato del codice civile, neanche in caso di pagamento dei lavori con moneta fiscale mediante cessione delle detrazioni fiscali.

Al riguardo va premesso che l'art. 13 della l. n. 220/2012 ha sostituito il punto 4) dell'art. 1135 c.c. disponendo che l'assemblea dei condomini provvede "alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale". Le ragioni dell'obbligatorietà della costituzione del fondo sono da ravvisare nell'esigenza di predisporre una provvista di denaro sufficiente per garantire all'assemblea di poter sostenere la realizzazione di opere secondo le scadenze temporali deliberate, con un pacifico riparto delle spese tra i condomini. Inoltre, essendo la disposizione posta a presidio dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione del condominio, ne esce rafforzato l'interesse del singolo condomino ad evitare il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi (Cass. n. 9388/2023). Solo indirettamente, dunque, la costituzione del fondo finisce anche per rafforzare la garanzia per coloro che sono chiamati a

realizzare tali opere, di disporre cioè di un'apposita somma vincolata e destinata a soddisfare le pretese creditorie.

Lo stesso testo della disposizione lascia chiaramente intendere però che il fondo costituisce un connotato essenziale della delibera condominiale nei soli casi in cui i condomini siano tenuti ad effettuare degli effettivi esborsi di denaro: "...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". Pertanto al contrario, nei casi di appalti di lavori straordinari congegnati in modo che non siano previste effettive dazioni di denaro la costituzione del fondo non può ritenersi necessaria, posto che non vi è l'esigenza di tutelare gli scopi sopra esposti, innanzitutto i condomini virtuosi da eventuali azioni dell'appaltatore, visto che in nessun modo possono essere danneggiati da eventuali morosità degli altri. In altre parole la costituzione del fondo non è da porre in relazione alla mera deliberazione delle opere manutentive ma all'esistenza ed attualità dell'obbligazione di pagamento in capo ai condomini. Ciò risponde del resto anche a criteri di buon senso, ossia evitare che ingenti risorse economiche rimangano immobilizzate in modo infruttifero (Tribunale di Torino n. 5170/2023).

Questo è proprio quello che accadeva nella maggior parte dei casi di lavori finanziati con il meccanismo del superbonus 110%, laddove l'intero corrispettivo veniva pagato mediante sconto in fattura, anche per le attività preliminari dell'appaltatore dedicate ad ottenere i permessi e le autorizzazioni necessarie per il riconoscimento del beneficio fiscale. Tale prospettiva risulta coerente con la logica e la finalità della disciplina del superbonus 110% che, nella formulazione originaria, aveva lo scopo di far perseguire ai condomini l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico e di consolidamento sismico garantendo, tramite lo sconto in fattura, la possibilità di effettuarli senza sopportarne l'onere economico. Di conseguenza un'interpretazione che imponesse l'obbligo di costituzione del fondo anche nell'ipotesi di sconto in fattura e senza alcun passaggio di denaro si porrebbe anche in contrasto con tale finalità.

Diversamente, nei casi in cui la delibera e la disciplina contrattuale prevedessero il pagamento, anche in minima parte, di somme in denaro (anche in via solo di anticipazione dei costi), allora il fondo avrebbe dovuto essere costituito, ma in proporzione ai pagamenti da effettuare. L'istituzione del fondo andrebbe infatti limitata ai soli importi il cui versamento gravi materialmente sui condomini (es. spese indetraibili, spese superiori ai massimali) e non, invece, estesa anche alla quota di corrispettivo dell'appalto per la quale sia stato attivato il meccanismo dello sconto in fattura.

Nel caso di specie i contratti di appalto (doc. 4 cond. *Parte\_1*, art. 4 e 20; idem per gli altri condomini) non prevedevano alcun pagamento da effettuare da parte dei condomini e la agevolazione fiscale copriva l'intera spesa, incluse le spese iniziali di cui *CP\_1* oggi chiede il rimborso: era infatti previsto quale modalità di pagamento solo lo sconto in fattura e le uniche voci di spesa non oggetto di credito fiscale, quale il compenso dell'amministratore, erano state espressamente rinunciate (doc. 5, pag 3).

L'opposta sostiene che la costituzione del fondo sarebbe servita, in questo caso, a tutelare il cessionario da eventuali successivi controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, come si è accennato, si tratta di una finalità estranea alla citata disposizione la quale è posta a tutela del **Parte\_1** e non dall'appaltatore, se non quale conseguenza indiretta e riflessa. Avendo la stessa Alpha evidenziato che l'Agenzia delle entrate avrebbe a disposizione ben 8 anni per le verifiche, si avrebbe inoltre in tal caso un accantonamento di notevoli somme per un periodo irragionevolmente lungo, in vista della sola ipotesi di una verifica con esito negativo da parte del fisco, al fine di predisporre una garanzia ulteriore in favore dell'appaltatore di cui non vi è traccia nelle norme.

Tale meramente ipotetica verifica negativa, inoltre, qualora non fosse stato possibile accedere ai benefici fiscali per ragioni imputabili ai condomini, non avrebbe comunque escluso per **CP\_1** l'incasso dei corrispettivi dovuti, da pagare in questo caso da parte dei Condomini medesimi.

**CP\_1** sostiene anche che la costituzione del fondo speciale ex art. 1135 c.c. nell'ambito degli appalti finanziati mediante superbondus rappresenterebbe una semplice operazione contabile, che comporta una mera anticipazione di somme. Infatti, ad ogni stato di avanzamento il corrispettivo verrebbe prima versato nel fondo per poi essere restituito al proprietario dell'appartamento, in ragione della cessione del credito fiscale al fornitore. In tal modo alla fine dei lavori ogni condomino, nonostante la costituzione del fondo speciale, non avrebbe effettuato alcun pagamento. Data la contestualità, come sopra evidenziato, dell'emissione della fattura e dell'applicazione dello sconto in fattura, non si vede tuttavia quale sarebbe l'utilità di richiedere il pagamento ai condomini all'emissione dei singoli SAL per poi restituirli subito dopo, trattandosi di una inutile partita di giro con aggravio della gestione condominiale.

Non può parlarsi, dunque, di inadempimento imputabile ai condomini, che abbia reso impossibile l'esecuzione dell'appalto, tanto da fondare una domanda di risarcimento del danno.

### **La domanda di risoluzione dei contratti di appalto.**

**CP\_1** ritiene che non vi siano gli estremi per la risoluzione dei contratti di appalto, avendo essa dato esecuzione alle prestazioni che gli competevano predisponendo tutta la documentazione prodromica all'intervento, necessaria ai fini dell'espletamento dell'asseverazione e del visto di congruità. L'appaltatrice non avrebbe, in particolare, assunto nei confronti dei condomini un'obbligazione di risultato atteso che il general contractor avrebbe il compito, in fase prodromica, di verificare soltanto la fattibilità tecnico/progettuale degli interventi.

In realtà, non essendo come si è detto ostativa la mancata costituzione del fondo di cui all'art. 1135 c.c., i lavori avrebbero dovuto essere regolarmente eseguiti entro il termine del 31/12/2023. Il che non è pacificamente avvenuto, per causa da ritenersi imputabile ad **CP\_1**.

Quest'ultima, al fine di escludere la propria responsabilità, ha anche affermato che i lavori sarebbero stati impediti dall'amministratore di condominio, il quale non avrebbe consentito l'ingresso nel cantiere delle ditte che avrebbero dovuto eseguirli, subordinandone l'inizio alla sottoscrizione, da parte della società, di un accordo integrativo non condiviso dall'appaltatrice.

Il che aveva ritardato gli interventi, con conseguente impossibilità di portarli a conclusione entro il 31/12/23.

Tali affermazioni sono però smentite dagli atti di causa. Quanto al condominio *Parte\_1*, è stata prodotta una comunicazione mail inviata dall'amministratore in data 13 ottobre 2022 (doc. 28), da cui però non si evince quanto asserito da *CP\_1* trattandosi di una semplice richiesta di invio della bozza del contratto di appalto che, al contrario, costituisce ulteriore prova che la disciplina contrattuale fosse stata predisposta unilateralmente da *CP\_1*. Sono state, inoltre, prodotte le comunicazioni PEC con cui l'amministratore tra giugno e luglio 2023 ha avvertito *CP\_1* di iniziare i lavori al più presto, vista l'imminenza della scadenza del 31/12/2023 (doc. 10 cond. *Parte\_1* e cond. *Parte\_2*; doc. 20 cond. *CP\_3*). Più nello specifico in tali comunicazioni può leggersi che: "in risposta alla vostra informale richiesta di modificare il contratto di appalto integrato sottoscritto in data 15/11/2022, stipulato a "costo zero", prevedendo una contribuzione da parte del Condominio agli oneri finanziari per l'attualizzazione del credito fiscale relativo al Superbonus 110% l'Assemblea del Condominio di *Parte\_10* in *Pt\_1*, non intende dar seguito a tale richiesta di modifica del contratto e, con la presente, sono quindi a chiedervi di eseguire i lavori alle condizioni già pattuite nel suddetto contratto...".

Tra l'altro, risulta di immediata evidenza la contraddittorietà della difesa consistente nell'affermare l'impossibilità di iniziare i lavori a causa della mancanza del fondo speciale ex art. 1135 c.c. salvo poi affermare, invece, che *CP\_1* avrebbe voluto iniziare i lavori – pur non essendo stati i predetti fondi istituiti – ma che ci sarebbe stato impedito dall'amministratore di condominio.

Le condotte sopra descritte, nel complesso imputabili ad *CP\_1* hanno dunque comportato la scadenza dei termini per la conclusione dei lavori trainanti e trainati previsti dal D.L. 34/2020, così come risulta dai successivi D.L. 11/2023 e 212/2023. Pertanto, non risultava più possibile per il condominio pagare il corrispettivo con la cessione del credito e lo sconto in fattura per causa imputabile ad *CP\_1* con la conseguenza per cui i contratti vanti dichiarati risolti di diritto per inutile decorso del termine essenziale. *CP\_1* afferma che nei contratti di appalto non sarebbe possibile individuare un termine essenziale per la conclusione dei lavori, ma in realtà che i lavori dovessero terminare entro il 31/12/2023 doveva ritenersi necessariamente implicito per le modalità stesse con cui i contratti erano stati congegnati, in quanto oltre tale data non sarebbe stato possibile accedere ai benefici fiscali con le modalità previste nei contratti stessi.

In ogni caso, anche a prescindere da ciò, la risoluzione dei contratti andrebbe comunque pronunciata per inadempimento dell'appaltatore, sicuramente da considerarsi di grave entità.

In conseguenza della risoluzione, nulla è dunque dovuto dai Condomini per le prestazioni prodromiche eseguite da *CP\_1*. Infatti il contratto di appalto, anche nei casi in cui la sua esecuzione si protragga nel tempo non può, in genere, considerarsi ad esecuzione continuata o periodica e, pertanto, non si sottrae alla regola generale, dettata dall'art. 1458 c.c., della piena retroattività di tutti gli effetti della risoluzione, anche in ordine alle prestazioni già eseguite

(Cass. n. 4225/2022; Cass. n. 3455/2015; Cass. 6181/2011; Cass. 8247/2009). Nel caso di specie, tra l'altro, le prestazioni prodromiche effettuate, singolarmente considerate, non si sono tradotte, in assenza di esecuzione dei lavori, in qualche dimostrata utilità per il committente.

### **La domanda di risarcimento del danno per perdita di chance.**

Tale domanda riguarda solo i Condomini *Parte\_1* e *CP\_3*, in quanto quello di *Parte\_2* non la ha formulata. Tali domande sono tuttavia infondate, e vanno dunque respinte.

Non ammettendo il nostro ordinamento il risarcimento di danni “in re ipsa”, il committente è infatti onerato di provare l'osservanza degli adempimenti e la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi e tecnici richiesti dalla normativa per accedere ai benefici fiscali asseritamente perduti in conseguenza dell'altrui inadempimento, oltre che il nesso di causalità tra l'inadempimento dell'appaltatore e il danno patrimoniale subito.

Le domande sono state invece formulate, nel caso di specie, in modo generico, senza neppure l'allegazione specifica (prima ancora che la prova) dell'esistenza di tutti i singoli requisiti oggettivi, soggettivi e tecnici richiesti dalla legge *ratione temporis* vigente, per l'effettiva conseguibilità dei benefici fiscali.

Tanto più che la stessa parte, nel contestare che siano dovuti dei compensi per le attività comunque svolte, allega tutta una serie di inesatti adempimenti posti in essere da *CP\_1* già nella fase di progettazione (indicate ad es. come inidonee perché non precedute da effettivi e/o adeguata attività di rilievo) e presentazione degli elaborati presso gli uffici comunali (in quanto “non rispondenti allo stato di fatto attuale”). Non solo non sono stati forniti, dunque, elementi idonei a dimostrare che, qualora i lavori fossero regolarmente iniziati senza opporre la pretestuosa questione del fondo speciale, i benefici fiscali sarebbero stati ragionevolmente conseguiti, ma sono gli stessi condomini ad allegare elementi che lasciano pensare, all'opposto, che l'esito non sarebbe stato comunque quello sperato.

Senza contare che i benefici fiscali non risultavano comunque del tutto perduti ma, al più, solo in parte, avendo gli stessi condomini allegato che “ad oggi, ai sensi dell'art. 119, comma 8 bis, DL 34/2020 i benefici fiscali del superbonus di cui potrebbe fruire il Condominio sono ridotti alla misura del 70% per le spese sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025”.

La medesima genericità di allegazione e prova si rinviene con riferimento alla quantificazione del danno: la parte si è limitata a richiamare la giurisprudenza della Corte di Cassazione, chiedendo la liquidazione del danno in via equitativa ex art. 1226 c.c.. Tuttavia anche la liquidazione in via equitativa presuppone che la parte allegghi specificamente tutti gli elementi necessari ai fini della determinazione del danno, il che non è nel caso di specie avvenuto. I condomini si sono limitati, infatti, a riferire il danno alla “mancata fruizione dei benefici fiscali”, quantificandolo in “una misura tra il 35% ed il 30% dell'importo complessivo dei lavori di cui al contratto oggetto di causa”, senza indicare gli specifici criteri che dovrebbero

essere utilizzati ai fini della identificazione e quantificazione del danno, che non può corrispondere sic et simpliciter ad una percentuale del corrispettivo previsto per le lavorazioni.

### **Le spese di giudizio.**

Le spese di lite sostenute da *Parte\_2*, risultato integralmente vittorioso, vanno poste a carico di *CP\_1* in applicazione del principio di soccombenza. Il valore della causa è in questo caso pari a quello del d.i. opposto. Le spese sostenute da *Parte\_1* [...] e *Controparte\_3* vanno invece rimborsate da *CP\_1* in applicazione del medesimo principio di soccombenza, nella misura del 50%, rimanendo tuttavia in questo caso la restante parte compensata tra le parti attesa la parziale soccombenza reciproca conseguente al rigetto delle domande di risarcimento del danno. Il valore della causa è in questo caso è indeterminabile, come da indicazione fornita dai condomini all'atto dell'introduzione dei giudizi.

Le spese si liquidano come da dispositivo, tenendo conto dell'assenza di una fase propriamente istruttoria, e dell'avvenuta riunione dei procedimenti.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Firenze, definitivamente pronunciando, così provvede:

- revoca i decreti ingiuntivi n. 1558/2024 e 1593/2024 emessi dal Tribunale di Firenze;
- dichiara l'intervenuta risoluzione dei contratti di appalto intercorsi tra i Condomini in causa e *Controparte\_1*
- per l'effetto, rigetta le domande proposte da *Controparte\_1* nei confronti dei condomini;
- rigetta le domande di risarcimento del danno proposte da *Parte\_1* e *Controparte\_3* nei confronti di *CP\_1*
- condanna *Controparte\_1* al pagamento delle spese di lite in favore di *Parte\_2*, che quantifica in € 518,00 per esborsi ed € 11.200,00 per compensi, oltre RSG, I.V.A. e C.P.A. come per legge; condanna inoltre [...] *Controparte\_1* al pagamento del 50% delle spese di lite in favore di *Parte\_1* [...] e *Controparte\_3*, che liquida in € 640,00 per esborsi ed € 4.600,00 per compensi, oltre RSG, I.V.A. e C.P.A. come per legge, in favore di ciascuno dei due condomini.

Firenze, il 14/8/2026

Il giudice

dr. Enrico D'Alfonso