

SOMMARIO

1.	ASPETTI GENERALI DEL SUPERBONUS 2024	5
1.1.	Aspetti introduttivi	5
1.2.	Profili generali	5
1.3.	Gli interventi agevolabili	8
1.4.	Attestazioni e asseverazioni	9
1.5.	Ulteriori adempimenti per il riconoscimento del Superbonus: CILA, CCNL edile, Durc di congruità e certificazione SOA	11
1.6.	I soggetti beneficiari	14
1.7.	La cessione del credito	17
1.8.	Le varianti in corso d'opera	18
2.	CASA GREEN E LE NUOVE LIMITAZIONI DEI BONUS EDILIZI	20
2.1.	Legge di Bilancio 2024: verifiche catastali e plusvalenze sugli immobili	20
2.2.	Decreto Superbonus 2024: misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali	23
2.3.	Decreto bonus fiscali 2024: coordinate normative e modifiche alla disciplina	25
2.4.	Casa green: profili generali e obiettivi della nuova direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici	34
2.5.	Le novità del Decreto Salva Casa	36
3.	IL CONTENZIOSO DEI BONUS EDILIZI	39
3.1.	La corretta procedura dell'inserimento dell'ordine del giorno relativo ai lavori del Superbonus	39
3.2.	L'interesse dei condomini ad impugnare le deliberazioni aventi contenuto programmatico con riferimento agli interventi del Superbonus	41
3.3.	Amministratore in malafede e revoca della delibera di approvazione del Superbonus	43
3.4.	L'invalidità della delibera assembleare dei lavori relativi ad un altro e diverso beneficio fiscale	45
3.5.	Sismabonus: i condomini non possono revocare il consenso alla demolizione dell'immobile	46
3.6.	L'approvazione dei lavori del Superbonus senza la costituzione del fondo speciale	48
3.7.	Il restringimento della superficie disponibile dei balconi causato dai lavori del Superbonus	52
3.8.	Danno da perdita dei bonus edilizi: orientamenti contrapposti sul riconoscimento della perdita di <i>chance</i>	55
3.8.1.	Il bonus facciate: il diritto del condominio al risarcimento forfettario di un danno presunto	56

8.2. Esclusione del danno da perdita di <i>chance</i> dei singoli proprietari nei confronti dell'impresa appaltatrice in caso di mancata esecuzione dei lavori	59
8.3. L'inerzia del General Contractor e la perdita del Superbonus.	61
8.4. Impresa inadempiente e perdita dell'aliquota più vantaggiosa per le unifamiliari.	65
9. L'appaltatore inadempiente restituisce al condominio il 10% del bonus facciate.	68
10. Le azioni del condominio nei confronti del General Contractor	68
11. Divieto di proseguire i lavori del Superbonus in presenza di irregolarità pregresse.	72
4. CASI E SOLUZIONI DEL CONTRATTO DI APPALTO	78
1. Il contratto di appalto in condominio	78
2. I poteri dell'amministratore	78
3. Le soluzioni della giurisprudenza ai principali quesiti in materia di appalto	79