



General contractor inadempiente: come regolarizzare la fine lavori della CILAS

di Cristian Angeli | 20 Maggio 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Cantieri interrotti, tecnici irreperibili e opere incomplete: come può intervenire il committente per regolarizzare la pratica.

Quesito – Ho letto il vostro articolo del 13 maggio scorso a firma dell'ing. Cristian Angeli dal titolo "CILA Superbonus, la fine lavori è obbligatoria? Cosa rischiano tecnici e committenti", nel quale si parlava della necessità di effettuare una formale fine lavori della CILAS per evitare possibili problemi fiscali connessi al Superbonus.

Io mi trovo nella seguente situazione. Condominio con lavori realizzati parzialmente, general contractor "fuggitivo", direttore dei lavori incaricato dal GC e praticamente irreperibile. Tramite il nostro amministratore e con l'intervento di un legale abbiamo risolto il contratto e, leccandoci le ferite, abbiamo deciso di soprassedere per i lavori mancanti. Ci è stato detto che i SAL dei quali abbiamo beneficiato dovrebbero essere salvi, grazie al "Decreto Salva SAL" (DL 212/2023), ma ora mi viene il dubbio che la mancata regolarizzazione della CILAS possa creare dei problemi. Vorrei il parere dell'ing. Angeli.

L'esperto risponde

Il caso esposto dal lettore è particolarmente delicato ma, purtroppo, tutt'altro che raro. Negli ultimi anni numerosi interventi Superbonus sono rimasti incompiuti a causa della crisi finanziaria dei general contractor,

del blocco della circolazione dei crediti fiscali o dell'insorgere di contenziosi tra committenti, imprese e professionisti. In molti di questi casi il problema non riguarda soltanto i lavori rimasti a metà, ma anche la sorte della pratica edilizia e, in particolare, la mancata formalizzazione della fine lavori della CILAS.

Come già evidenziato nel precedente contributo pubblicato su queste pagine, la normativa non contiene una disciplina espressa che imponga in modo chiaro ed inequivocabile la presentazione della fine lavori nelle pratiche Superbonus. L'art. 119 del D.L. n. 34/2020 individua infatti in maniera tassativa le cause di decadenza dall'agevolazione, facendo riferimento alla mancata presentazione della CILA, alla realizzazione di interventi in difformità dal titolo, all'assenza delle attestazioni richieste e alla non veridicità delle asseverazioni. Tra queste ipotesi non compare la mancata comunicazione della conclusione dei lavori.

I SAL già maturati sono a rischio?

Da ciò deriva una prima considerazione importante. La semplice omissione della fine lavori non sembra poter determinare, di per sé, la perdita automatica del beneficio fiscale maturato sui SAL già regolarmente asseverati e trasmessi. Nel caso descritto dal lettore assume inoltre rilievo anche il D.L. n. 212/2023, il cosiddetto "Decreto Salva SAL", che ha introdotto specifiche forme di tutela per gli stati di avanzamento maturati entro le scadenze previste dalla normativa Superbonus. Se quindi i SAL risultano correttamente documentati e supportati dalle relative asseverazioni, la successiva interruzione del rapporto con il general contractor non dovrebbe incidere retroattivamente sulla loro validità.

Ciò non significa però che la mancata chiusura della pratica sia irrilevante. Una CILAS lasciata formalmente "aperta" costituisce infatti una situazione potenzialmente problematica sotto diversi profili. Il permanere di un titolo edilizio non definito può generare incertezze sull'effettiva conclusione dell'intervento, sull'esistenza del cantiere e sulla delimitazione delle responsabilità dei soggetti coinvolti. Si tratta di aspetti che possono assumere rilievo sia nell'ambito di eventuali controlli edilizi, sia in futuri contenziosi civili o fiscali.

Le responsabilità, peraltro, non riguardano soltanto i professionisti incaricati ma possono coinvolgere anche il committente firmatario della pratica edilizia, soprattutto laddove permangano dubbi in ordine alla reale cessazione delle attività di cantiere. In linea astratta, infatti, un titolo edilizio ancora pendente può mantenere aperte nel tempo anche le problematiche connesse agli obblighi previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 in materia di sicurezza, oltre a determinare possibili verifiche da parte dell'amministrazione comunale sulla effettiva consistenza delle opere eseguite. Proprio per tale ragione, anche nei casi di interruzione traumatica del rapporto con il general contractor, appare opportuno procedere comunque ad una regolarizzazione formale della pratica edilizia, evitando che la situazione rimanga indefinita per anni.

Difformità tra progetto e opere realizzate

Nel caso specifico descritto dal lettore esiste inoltre un ulteriore elemento di complessità: la mancata corrispondenza tra le opere originariamente previste negli elaborati allegati alla CILAS e quelle

effettivamente eseguite. Ed è proprio questo il punto più delicato dell'intera vicenda.

Quando un intervento viene interrotto e il fabbricato rimane in una configurazione diversa da quella rappresentata nel progetto, si crea inevitabilmente una situazione di disallineamento documentale. In caso di controlli potrebbe quindi essere contestata una difformità tra stato assentito e stato realizzato, con possibili ripercussioni sia sotto il profilo edilizio sia nell'ambito delle verifiche sul Superbonus.

Come regolarizzare la pratica

Quanto alle possibili soluzioni operative, il fatto che il direttore dei lavori nominato dal general contractor sia irreperibile non impedisce la regolarizzazione della posizione edilizia. È infatti possibile procedere alla sostituzione del direttore dei lavori mediante nomina di un nuovo tecnico incaricato direttamente dal condominio. Si tratta di un'operazione delicata, da gestire con prudenza e nel rispetto delle regole deontologiche, ma che nella pratica risulta percorribile.

Normalmente il subentro dovrebbe essere preceduto da una formale comunicazione al professionista originariamente incaricato, ovvero dalla documentazione attestante l'intervenuta risoluzione del rapporto o l'irreperibilità del medesimo. Il nuovo tecnico dovrà poi effettuare una ricognizione completa dello stato dei luoghi, verificando la corrispondenza tra opere realizzate, asseverazioni depositate e documentazione urbanistica esistente.

All'esito di tale verifica sarà possibile comprendere quale sia la strada più corretta: chiusura della pratica limitatamente alle opere eseguite, predisposizione di una variante finale oppure eventuale regolarizzazione urbanistica delle difformità residue.

In conclusione, pur in assenza di una norma che imponga espressamente la fine lavori della CILAS quale adempimento obbligatorio a pena di decadenza dal Superbonus, la regolarizzazione della pratica appare oggi fortemente consigliabile, soprattutto nei casi – sempre più frequenti – di cantieri incompleti, contenziosi con il general contractor o interruzione anticipata dei lavori. Una gestione tempestiva della posizione edilizia consente infatti di ridurre sensibilmente i futuri rischi fiscali, tecnici e professionali.

<https://www.cristianangeli.it/general-contractor-inadempiente-come-regolarizzare-la-fine-lavori-della-cilas/>