Superbonus e SAL, contano anche i materiali presenti in cantiere

di Cristian Angeli | 26 Ottobre 2026 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Conto Termico 3.0, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Il raggiungimento della percentuale minima non dipende necessariamente dalla sola posa in opera: anche le forniture già consegnate possono concorrere alla contabilità dei lavori, purché siano documentate e riferibili allo specifico intervento.

Uno dei problemi che si presenta con maggiore frequenza nei condomìni interessati da lavori agevolati con il Superbonus riguarda oggi il disconoscimento della corretta formazione degli stati di avanzamento dei lavori.

I controlli stanno interessando, in prima battuta, soprattutto i general contractor e le imprese che hanno eseguito gli interventi applicando lo sconto in fattura e che, proprio per questo, hanno acquisito i crediti d'imposta generati dalle spese sostenute dai condòmini. Tra le contestazioni più rilevanti vi è quella relativa al mancato raggiungimento, alla data dichiarata, della percentuale minima di avanzamento richiesta per l'esercizio delle opzioni previste dall'art. 121 del DL 34/2020.

La questione, tuttavia, non riguarda necessariamente soltanto l'impresa che ha acquisito il credito. Qualora al general contractor venga contestata la regolarità dell'operazione e quest'ultimo non sia in grado di difendere adeguatamente la formazione del SAL, gli effetti della verifica possono finire per coinvolgere anche la compagine condominiale. Diventa quindi importante ricostruire, anche a distanza di anni, quale fosse l'effettiva consistenza dei lavori alla data presa a riferimento.

Ed è proprio nell'ambito di questa ricostruzione che assume rilievo un orientamento che sta a poco a poco prendendo forma, secondo il quale lo stato di avanzamento non deve essere necessariamente determinato considerando soltanto le opere già materialmente installate o incorporate nell'edificio, potendo concorrere alla sua formazione anche i **materiali già approvvigionati e presenti a piè d'opera**.

Il SAL non fotografa soltanto ciò che è già installato

Pensiamo a serramenti già consegnati ma ancora da montare, pannelli isolanti destinati al cappotto, componenti impiantistici, laterizi, acciaio o altre forniture presenti in cantiere alla data di riferimento.

La questione trova fondamento nella stessa nozione tecnica di SAL. L'art. 14 del DM 49/2018 definisce infatti lo stato di avanzamento come il documento contabile che riassume *«tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino ad allora».*

Il riferimento alle somministrazioni consente quindi di non identificare necessariamente l'avanzamento con le sole opere ormai ultimate, potendo assumere rilievo anche forniture che, pur non essendo ancora incorporate nell'opera, risultino effettivamente consegnate e riconducibili allo specifico cantiere.

Non basta avere una fattura

Questo principio non significa, però, che qualsiasi materiale acquistato dall'impresa possa essere automaticamente incluso nel SAL.

Occorre distinguere il materiale semplicemente ordinato, quello acquistato ma ancora depositato presso il fornitore e quello effettivamente consegnato a piè d'opera.

È soprattutto in quest'ultimo caso che la documentazione assume un ruolo determinante. La sola fattura potrebbe infatti non dimostrare che, alla data del SAL, la fornitura fosse già presente in cantiere.

Il documento di trasporto può invece consentire di ricostruire la data della consegna, la natura e la quantità dei beni e il luogo di destinazione. A esso possono affiancarsi ordini, fatture, computi metrici, fotografie, rapporti di cantiere e gli altri documenti conservati dall'impresa e dal direttore dei lavori.

Non basta, ad esempio, dimostrare che l'impresa abbia acquistato una determinata quantità di pannelli isolanti: occorre poter ricostruire che quei materiali fossero stati effettivamente consegnati entro la data rilevante e destinati proprio al condominio cui si riferisce il SAL.

Quanto vale il materiale presente a piè d’opera?

Accertata la presenza della fornitura, resta poi un problema estimativo: stabilire quale valore attribuirle nella ricostruzione dello stato di avanzamento.

La fornitura a piè d’opera non deve infatti essere confusa con la lavorazione completa prevista dal computo metrico. Se una voce comprende, ad esempio, fornitura e posa di un serramento, la presenza del serramento in cantiere non consente automaticamente di contabilizzare anche la posa e le eventuali lavorazioni accessorie non ancora eseguite.

Nelle verifiche svolte ex post occorre quindi ricostruire separatamente le opere già ultimate, quelle parzialmente eseguite e le forniture presenti a piè d’opera, attribuendo a ciascuna componente il valore effettivamente maturato alla data del SAL.

Le conferme della giurisprudenza

Questa impostazione trova conferma in una recente pronuncia della Corte di giustizia tributaria di primo grado di Napoli, la n. 10144/17 del 18 giugno 2026 secondo la quale, ai fini del raggiungimento della percentuale del SAL richiesta nell’ambito del Superbonus, possono essere considerate anche le forniture di materiali non ancora installati.

L’orientamento si aggiunge a quello già espresso dalla Corte di giustizia tributaria di primo grado di Rieti con la sentenza n. 18/2/25 del 27 gennaio 2025, secondo la quale nella redazione dei SAL possono essere contabilizzate le somministrazioni e le forniture a piè d’opera quando siano effettivamente consegnate e riferibili all’intervento. Una lettura che trova un precedente anche nella Cassazione penale n. 42012/2022, che, richiamando la definizione normativa dello stato di avanzamento, ha riconosciuto la possibilità di contabilizzare le mere somministrazioni di beni a piè d’opera.

I documenti possono diventare decisivi anni dopo

Il tema assume particolare importanza proprio nei **controlli eseguiti a distanza di anni**. Un DDT che durante l’esecuzione delle opere rappresentava un normale documento commerciale può diventare oggi uno degli elementi attraverso i quali ricostruire quale fosse l’effettiva consistenza del cantiere alla data del SAL.

Quando viene contestato il raggiungimento della percentuale minima, pertanto, la verifica tecnica non dovrebbe limitarsi alle opere già completamente installate. Occorre ricostruire anche le lavorazioni parzialmente eseguite e le forniture che, alla data rilevante, risultavano effettivamente consegnate a piè d’opera.

In alcuni casi proprio il valore di questi materiali può risultare determinante per stabilire se la percentuale dichiarata nel SAL fosse stata realmente raggiunta e, conseguentemente, per difendere la regolarità delle

opzioni fiscali esercitate.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-e-sal-contano-anche-i-materiali-presenti-in-cantiere/