

CILAS dormienti Superbonus: : nessun SAL minimo per la cessione

SINTESI OPERATIVA

Per una CILAS dormiente, la cessione del credito o lo sconto in fattura può restare possibile senza un SAL minimo, se entro il 30 marzo 2024 risultano lavori effettuati, una spesa pagata con bonifico parlante e una fattura che la documenti. La sentenza di Modena ha escluso soglie di importo e avanzamenti certificati: nel caso deciso erano stati pagati 600 euro su una fattura da 2.000. Restano decisivi i documenti tecnici di cantiere, da conservare con le prove del pagamento e dell'intervento, per dimostrare i requisiti e sostenere la cessione o lo sconto.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Modena, con la sentenza n. 86/2026, ha stabilito che per le cosiddette CILAS dormienti è sufficiente aver sostenuto e documentato anche una spesa minima – pagata tramite bonifico parlante entro il 30 marzo 2024 – per conservare il diritto alla cessione del credito o allo sconto in fattura. Il caso riguarda un condominio che aveva emesso una sola fattura di 2.000 euro a due giorni dalla scadenza, con solo 600 euro effettivamente pagati. L'Agenzia delle Entrate aveva bloccato la cessione ritenendo l'adempimento insufficiente. I giudici modenesi hanno invece chiarito che l'art. 1, comma 5, del D.L. n. 39/2024 non richiede né importi minimi né stati di avanzamento lavori certificati: bastano i tre presupposti cumulativi – lavori già effettuati, spesa sostenuta (pagata) e documentata da fattura – purché corroborati da idonea documentazione tecnica di cantiere. La sentenza apre la strada a nuovi ricorsi per chi si è visto bloccare la cessione in circostanze analoghe.

COSA SONO LE CILAS DORMIENTI

Per capire cosa significa "CILAS dormiente", occorre tornare indietro di qualche anno. Tra il 2021 e il 2022, migliaia di condomini presentarono la Comunicazione di inizio lavori asseverata Superbonus (la CILAS, di cui all'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34/2020) prima ancora di aver avviato fisicamente i cantieri. Una scelta comprensibile: la CILAS era il "lasciapassare" per accedere al Superbonus, e depositarla in anticipo serviva a proteggere il diritto alle agevolazioni in un periodo in cui le regole cambiavano di continuo.

Quando il D.L. n. 11/2023 impose il blocco generalizzato delle cessioni del credito e dello sconto sul corrispettivo, queste CILAS restarono in piedi – i lavori non erano ancora partiti, o erano partiti solo parzialmente – e continuarono a "funzionare" come veicoli per le cessioni, perché ai cantieri già autorizzati con CILAS presentata entro il 16 febbraio 2023 il blocco non si applicava. Il risultato era paradossale: migliaia di pratiche edilizie formalmente aperte ma di fatto ferme alimentavano un mercato delle cessioni che il governo cercava di contenere.

LA NORMA "SALVA-CANTIERI" DEL D.L. 39/2024

La risposta dell'esecutivo arrivò con il D.L. n. 39/2024 (c.d. "Decreto Salva Conti"). L'art. 1, comma 5, stabilì che per i condomini con CILAS presentata entro il 16 febbraio 2023 – e quindi ancora ammessi allo sconto o alla cessione – il beneficio restava valido solo se al 30 marzo 2024 risultassero **cumulativamente** soddisfatte tre condizioni:

1. lavori già effettuati;
2. spesa effettivamente sostenuta (ossia pagata);
3. spesa documentata da fattura.

In mancanza anche di uno solo di questi presupposti, la CILAS perdeva rilevanza ai fini delle opzioni alternative. Fine del gioco per le pratiche davvero "dormienti".

Vale la pena ricordare che l'Agenzia delle Entrate, nel corso del 2025, ha ulteriormente precisato – con le Risposte agli interpelli nn. 103, 104, 105, 106 e 107 del 2025 – il perimetro applicativo di questa norma. Fra i chiarimenti rilevanti: in presenza di più interventi autonomi compresi nella medesima CILAS, la cessione e lo sconto in fattura restano ammessi anche se al 30 marzo 2024 le spese documentate riguardino la parziale esecuzione di anche uno solo degli interventi.

IL CASO DI MODENA: I FATTI

Il ricorso deciso dalla CGT di primo grado di Modena riguardava un condominio che aveva fatto tutto per tempo. I condomini avevano deliberato i lavori il 3 maggio 2022, depositato la CILAS il 25 novembre dello stesso anno e avviato il cantiere il 3 marzo 2023. Una sequenza ordinata, documentata, per nulla sospetta.

Il problema era sorto sulla fattura. L'unica spesa documentata prima del 30 marzo 2024 era una fattura emessa il 28 marzo 2024 – due giorni prima della scadenza – per un importo complessivo di 2.000 euro. Di questi, il 70% era stato oggetto di sconto sul corrispettivo (sconto in fattura ex art. 121 D.L. n. 34/2020), mentre il restante 30% (600 euro circa) era stato pagato con bonifico parlante il 29 marzo 2024, per lavori di picchettamento dell'intonaco propedeutici al cap-potto termico e alla sostituzione della guaina del tetto. L'Agenzia delle Entrate aveva ritenuto insufficiente questo adempimento e bloccato la cessione del credito.

Il condominio ha impugnato la contestazione e ha vinto. I giudici modenesi hanno ritenuto che il comportamento del condominio fosse pienamente conforme alla norma.

LA MOTIVAZIONE DELLA SENTENZA

Il cuore della sentenza è un'affermazione semplice ma di grande portata: la clausola del D.L. n. 39/2024 “non richiede stati di avanzamento di lavori predeterminati né importi minimi di spesa”. Questo significa che il legislatore non aveva stabilito una soglia quantitativa – non il 10% dei lavori, non un SAL certificato, non una cifra minima in euro. Bastava che le tre condizioni cumulative di legge fossero soddisfatte: almeno una fattura per lavori già effettuati, con relativa spesa pagata (anche in parte) entro la data limite.

Un piccolo pagamento per un'operazione preparatoria – come il picchettamento dell'intonaco – era sufficiente, a condizione che corrispondesse a lavori realmente eseguiti e documentati da atti tecnici ufficiali. Nel caso di specie, la direzione lavori aveva redatto e sottoscritto la documentazione attestante l'avvenuta esecuzione delle lavorazioni prima della scadenza.

I giudici hanno poi richiamato la relazione illustrativa del decreto, che spiegava come la norma fosse stata concepita per tutelare “l'aspettativa e il legittimo affidamento dei committenti che avevano già espletato le pratiche edilizie, avviato cantieri e lavori e sostenuto costi”. Non per escludere chi, pur avendo fatto tutto correttamente, non aveva ancora accumulato spese rilevanti.

IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

PROVVEDIMENTO	CONTENUTO PRINCIPALE	DATA CHIAV E
D.L. n. 11/2023	Blocco generalizzato di sconto in fattura e cessione del credito per i bonus edilizi. Deroga per CILAS presentate entro il 16 febbraio 2023.	16 febbraio 2023
D.L. n. 39/2024 (L. 67/2024), art. 1 co. 5	Obbligo di soddisfare cumulativamente tre condizioni al 30 marzo 2024: lavori già effettuati, spesa pagata e documentata da fattura. In difetto, perdita del diritto alla cessione per le CILAS dormienti.	30 marzo 2024
Risposte interpelli nn. 103-107/2025 – AdE	Chiarisce il perimetro delle CILAS dormienti. Ammessa la cessione se al 30/3/2024 vi è spesa pagata riferita anche a uno solo degli interventi compresi nella CILAS.	2025

PROVVEDIMENTO	CONTENUTO PRINCIPALE	DATA CHIAV E
CGT di primo grado di Modena, sentenza n. 86/2026	Chiarisce che non esistono importi minimi né SAL predeterminati. Una fattura anche di importo modesto, con pagamento parziale tramite bonifico parlante, soddisfa i tre presupposti cumulativi di legge se accompagnata da documentazione tecnica.	2026

SCENARI APERTI E IMPLICAZIONI PRATICHE

La sentenza apre scenari interessanti per tutti quei condomini che si sono visti bloccare la cessione del credito con motivazioni analoghe. Se al 30 marzo 2024 era stata emessa una fattura – anche per importi modesti, anche per operazioni di cantiere preparatorie – e se la spesa era stata effettivamente pagata tramite bonifico parlante entro quella data, i presupposti per ricorrere ci sono.

Si ricorda che il bonifico parlante non è solo un mezzo di prova, ma un **requisito formale** per la validità della spesa ai fini del Superbonus (art. 1, co. 1, lett. e), D.M. 41/1998): la sua assenza può determinare la decadenza dall'agevolazione indipendentemente da altri elementi documentali. Nel caso modenese, la presenza del bonifico parlante era quindi condizione necessaria – e i giudici l'hanno valorizzata.

Nella prassi, molti cantieri avevano prodotto documentazione tecnica e contabile già nelle settimane precedenti la scadenza, proprio per “blindare” la posizione. Il problema è che in alcuni casi l'Agenzia delle Entrate ha applicato una lettura restrittiva della norma, ritenendo necessario un avanzamento lavori più consistente o quantomeno certificato da un SAL. La CGT di primo grado di Modena dice il contrario.

IL RUOLO DECISIVO DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA

Va precisato che si tratta di una sentenza di primo grado, e che il giudizio potrebbe cambiare in appello. Tuttavia, il ragionamento giuridico è solido e ancorato al dato letterale della norma e alla sua ratio, come emerge dalla relazione illustrativa. Non è da escludere che orientamenti simili si consolideranno in altre Corti di giustizia tributaria.

Un aspetto che la sentenza sottolinea con chiarezza riguarda il peso degli atti tecnici. Nel caso del condominio modenese, la direzione lavori aveva prodotto una pluralità di documenti – redatti e firmati sotto la propria responsabilità – attestanti che prima del 30 marzo 2024 erano state “eseguite lavorazioni edili reali, permanenti e funzionalmente connesse all'intervento agevolato”. Questo ha convinto i giudici.

La lezione operativa è chiara: non basta avere la fattura. Occorre che quella fattura sia accompagnata da documentazione tecnica che dimostri l'avvenuta esecuzione dei lavori cui si riferisce. Una fattura senza riscontro cantieristico – per materiali a piè d'opera, per mere prestazioni progettuali non ancora tradotte in cantiere – non avrebbe la stessa forza. La differenza la fa la coerenza tra il documento contabile e la realtà fisica del cantiere.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (07/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO