

Fine lavori della CILA: a cosa serve, perché conta per il Superbonus e cosa prevedono le Regioni

La legge statale non impone di chiudere la CILA, ma una pratica rimasta aperta può pesare nei controlli sui bonus edilizi, a cominciare dal Superbonus. Sette ordinamenti regionali disciplinano la fine lavori con strumenti diversi, altri due solo in ipotesi circoscritte, altrove decide il regolamento comunale. Il quadro aggiornato a settembre 2026, verificato sui testi vigenti.

di [Gianluca Oretto](#) – 21.09.2026

A cosa serve la comunicazione di fine lavori di una CILA, se la legge statale non la rende obbligatoria? Una pratica mai chiusa può mettere a rischio le detrazioni di un intervento con Superbonus? E quali Regioni impongono di chiuderla, con scadenze e sanzioni?

La **comunicazione di fine lavori della CILA** è l'atto con cui si dice al Comune che il cantiere è chiuso e in quale data, e anche se la legge statale non la rende obbligatoria resta il modo più semplice per dimostrare, carte alla mano, quando un intervento è stato completato. Chi non la presenta lascia la pratica formalmente aperta, e il problema diventa serio quando sui lavori si è ottenuta un'agevolazione legata a date precise, come il [Superbonus](#), perché in un controllo fiscale una CILA mai chiusa può essere letta come un cantiere ancora in corso e usata contro le **asseverazioni** che davano i lavori per conclusi.

La fine lavori, insomma, non è un dettaglio burocratico. Da sola **non fa perdere il beneficio**, ma toglie al contribuente e al tecnico la prova più immediata da esibire e può trasformare le modifiche eseguite in cantiere in lavori difformi dalla comunicazione presentata, che per il Superbonus sono una delle **cause di decadenza** previste dalla legge.

A complicare le cose c'è il fatto che la fine lavori della CILA **non ha una disciplina unica**. La legge statale non la impone, sette ordinamenti regionali la regolano con strumenti molto diversi, dal termine di tre anni alla dichiarazione da depositare sotto pena di sanzione, altri due la prevedono solo in ipotesi circoscritte, e nel resto del Paese l'obbligo può nascere soltanto dal **regolamento edilizio del Comune**, a volte sulla base di regole abrogate da anni.

Cosa prevede la legge statale sulla fine lavori della CILA

La CILA, la comunicazione di inizio lavori asseverata, è la pratica con cui si avvisa il Comune dei lavori che non rientrano nell'edilizia libera e non richiedono [né un permesso di costruire né una SCIA](#), come buona parte delle [manutenzioni straordinarie](#) che non toccano le strutture. Il Comune non rilascia nulla e [controlla dopo](#), mentre il tecnico risponde di quanto assevera.

L'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) non fissa per la CILA **né un termine di efficacia né un obbligo di comunicare l'ultimazione**. La fine lavori compare soltanto al comma 3, come veicolo con cui il Comune inoltra all'Agenzia delle Entrate la documentazione per l'aggiornamento catastale. Resta fermo l'obbligo di dichiarare al **catasto entro 30 giorni** le variazioni di consistenza o di classamento, la cui omissione costa da 1.032 a 8.264 euro. Il quadro statale, con i suoi riflessi sullo [stato legittimo](#) e sulle responsabilità del tecnico, è stato ricostruito in un [precedente approfondimento](#).

Il comma 4 dello stesso articolo consente alle Regioni a statuto ordinario di ampliare gli interventi soggetti a CILA e di disciplinarne i controlli, mentre le regole sulla durata e sulla chiusura poggiano sulla competenza concorrente in materia edilizia oppure, per le autonomie speciali, sugli statuti.

Fine lavori CILA e Superbonus, cosa rischia chi non chiude la pratica

Per gli interventi agevolati dal Superbonus, il Decreto-Legge n. 77/2021 ha introdotto la **CILAS**, cioè la CILA regolata dall'art. 119, comma 13-ter, del Decreto-Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio). Tra le sue regole proprie c'è quella che limita la **decadenza dal beneficio a quattro ipotesi**, ovvero la mancata presentazione della CILA, i lavori eseguiti in difformità da quanto comunicato, l'assenza dell'attestazione sul titolo con cui l'edificio è stato costruito o legittimato, o sulla sua realizzazione prima del 1° settembre 1967, e infine le attestazioni non veritiere. La mancata fine lavori non compare nell'elenco.

Il comma 13-quinquies stabilisce tuttavia che le [varianti in corso d'opera](#) si comunicano **proprio a fine lavori** e diventano parte integrante della comunicazione presentata. La norma non trae la conseguenza in modo espresso, ma sul piano sistematico è facile coglierla. Se il progetto è cambiato in cantiere e la pratica

non viene mai chiusa, quelle modifiche restano fuori dalla CILAS, e un intervento difforme dalla CILAS è esattamente una delle ipotesi di decadenza.

C'è poi il **tema della prova**. Il Superbonus ha legato aliquote, stati di avanzamento e cessioni dei crediti a scadenze precise, e le asseverazioni attestano a che punto fossero i lavori in una certa data. Se nel fascicolo comunale nulla attesta la conclusione dei lavori, in un controllo la pratica aperta può essere letta come un **cantiere ancora attivo** e diventare un argomento contro quelle asseverazioni. A quel punto, se l'Agenzia delle Entrate ritiene falsa un'attestazione, il conto comprende il recupero della detrazione o del credito ceduto, con interessi e sanzioni, oltre alla responsabilità del tecnico che l'ha firmata.

Dove la legge regionale impone la fine lavori della CILA, la pratica aperta rischia inoltre di essere un adempimento edilizio mancato, se si ritiene, come appare ragionevole, che la regola valga anche per la CILAS. Il primo passo è quindi sapere che cosa prevede la propria Regione, con un'avvertenza. In Friuli Venezia Giulia, Umbria e Sardegna la comunicazione che corrisponde alla CILA ha un nome e un perimetro propri, e va letta come istituto corrispondente, non identico a quello statale.

In quali Regioni la CILA scade dopo tre anni?

Tre ordinamenti introducono un vero **termine di durata**, accompagnato dall'obbligo di comunicare quando i lavori sono finiti.

In Friuli Venezia Giulia l'art. 16-bis della legge regionale n. 19/2009 disciplina l'«attività edilizia libera asseverata», che secondo il comma 8 ha un'**efficacia massima di tre anni** dalla data di inizio lavori comunicata, prorogabile fino a ulteriori tre anni con una comunicazione presentata prima della scadenza. All'ultimazione va trasmessa una dichiarazione di conformità al progetto firmata da un tecnico, con l'aggiornamento catastale e le certificazioni degli impianti nei casi previsti. La parte non ultimata richiede una nuova comunicazione, salvo che rientri nell'edilizia libera.

In Emilia-Romagna l'art. 7 della legge regionale n. 15/2013 chiede di **indicare la data di fine lavori già nella CILA**, entro un massimo di tre anni dall'inizio. Il comma 13 aggiunge l'obbligo di nominare il direttore dei lavori e di comunicare la fine dei lavori con gli atti di aggiornamento catastale e le certificazioni degli impianti, rappresentando in quella sede le varianti, senza bisogno della segnalazione certificata di agibilità. La mancata comunicazione non ha una sanzione autonoma. L'art. 16-bis della legge regionale n. 23/2004 punisce però con **1.000 euro le opere difforme dalla CILA** quando sono conformi agli strumenti urbanistici, e le varianti non documentate a fine lavori possono ricadere proprio in questa ipotesi.

Nelle Marche l'art. 5 della legge regionale n. 17/2015, nel testo sostituito nel 2018, impone di indicare nella CILA il direttore dei lavori e fissa un'**efficacia massima di tre anni**, che decorrono dall'invio della comunicazione o dall'avviso di avvenuta acquisizione degli atti di assenso preventivi. La data di ultimazione va comunicata allo Sportello unico per l'edilizia e la parte non completata richiede una nuova CILA.

Umbria, Sardegna e Trento, dove la CILA non scade ma la chiusura ha un termine

Un secondo gruppo non fissa la durata della comunicazione, ma collega alla fine dei lavori un adempimento da rispettare entro una scadenza.

In Umbria la legge regionale n. 1/2015, nel testo in vigore dal 9 aprile 2026, disciplina la comunicazione asseverata all'art. 118, comma 2, e la chiusura all'art. 137. Per gli interventi della lettera a), cioè la manutenzione straordinaria che non riguarda le strutture, l'agibilità è sostituita da una dichiarazione del direttore dei lavori o di un tecnico sulla rispondenza delle opere al progetto, da presentare al SUAPE **entro 90 giorni dall'ultimazione**, con la prova dell'iscrizione in catasto se necessaria. L'omissione costa **da 500 a 1.000 euro**, ed è l'unico caso, tra gli ordinamenti verificati, in cui la chiusura di questa comunicazione ha una sanzione propria. La norma cita soltanto la lettera a), e non precisa se l'obbligo valga anche per gli altri interventi del comma 2, come le opere interne.

In Sardegna la comunicazione di avvio dei lavori asseverata dell'art. 15, comma 2, della legge regionale n. 23/1985 riguarda il restauro e la manutenzione straordinaria che non alterano le parti strutturali, l'eliminazione delle barriere architettoniche e la bonifica dall'amianto. Il comma 5 impone al direttore dei lavori di presentare, **entro 30 giorni dalla conclusione**, una dichiarazione di fine lavori sul rispetto delle norme e della relazione asseverata. La legge sanziona con 500 euro la sola mancata comunicazione di avvio, mentre la sanzione a carico del direttore dei lavori per la fine lavori omessa è prevista soltanto per la SCIA.

Nella Provincia autonoma di Trento l'art. 78-bis della legge provinciale n. 15/2015 disciplina la CILA senza termini di durata. L'art. 93, comma 1, stabilisce però in via generale che la dichiarazione di ultimazione sia presentata **entro sei mesi** dalla fine dei lavori, senza precisare se la regola si estenda anche alla CILA.

Nemmeno il regolamento urbanistico-edilizio provinciale scioglie il dubbio, e in attesa che la questione venga risolta la soluzione prudente è presentarla comunque.

Liguria e Toscana, dove la fine lavori serve a documentare le varianti

La Liguria è il **caso più istruttivo**. In rete circola ancora una disciplina con fine lavori da comunicare entro sessanta giorni, termine triennale e sanzione di 300 euro, ma stava nell'art. 21-bis della legge regionale n. 16/2008, **abrogato nel 2017**. Oggi resta l'art. 25, comma 3, che ammette le varianti in corso d'opera agli interventi in CILA purché attestate con un elaborato grafico nella comunicazione di fine lavori, da presentare entro sessanta giorni dall'ultimazione.

In Toscana l'art. 136 della legge regionale n. 65/2014 lascia all'interessato la **facoltà** di depositare a fine lavori lo stato finale asseverato, quando il progetto è cambiato in corso d'opera, e per il resto replica la regola statale sull'inoltro della documentazione catastale. La CILA non ha un termine di efficacia, perché i tre anni valgono per la SCIA.

La Sicilia e l'obbligo limitato alla zona agricola

La Sicilia recepisce l'art. 6-bis con l'art. 3 della legge regionale n. 16/2016 e introduce un solo **obbligo mirato**. Il comma 3 stabilisce che i frazionamenti e gli accorpamenti in manutenzione straordinaria di edifici in zona agricola si eseguano previa CILA e comunicazione di fine lavori con attestazione del professionista. Fuori da questa ipotesi vale la regola statale.

Le Regioni in cui vale solo la regola statale

In Piemonte, Lombardia, Lazio, Veneto, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Valle d'Aosta e nella Provincia autonoma di Bolzano **non risulta una disciplina regionale specifica** sulla fine lavori della CILA. La Lombardia, con l'art. 33 della legge regionale n. 12/2005, rinvia espressamente alle procedure dell'art. 6-bis, per cui la fine lavori della CILA lombarda non è imposta dalla legge regionale e può discendere soltanto dal regolamento edilizio del Comune. Bolzano, all'art. 73 della legge provinciale n. 9/2018, ne riproduce il contenuto. L'Abruzzo, con la legge regionale n. 19/2025, che dà attuazione al Testo Unico Edilizia come modificato dal Decreto-Legge n. 69/2024 ([Decreto Salva Casa](#)), ha portato in CILA solo i movimenti di terra fino a 200 metri cubi e ha collocato tettoie, pensiline e pergolati, entro limiti dimensionali, nell'edilizia libera.

Qui decidono i regolamenti edilizi comunali, che possono imporre la fine lavori e sanzionarne l'omissione, come accade in Piemonte, dove la violazione del regolamento edilizio è punita dalla legge regionale n. 19/1999. Le soluzioni variano molto, e il regolamento di un grande Comune lombardo, ancora scritto con la terminologia anteriore al 2016, fissa tre anni per iniziare e concludere i lavori ma lascia la fine lavori facoltativa e riserva la sanzione alla SCIA.

I quadro Regione per Regione

Regione o Provincia	Norma	Termine	Fine lavori
Friuli Venezia Giulia	art. 16-bis L.R. 19/2009	3 anni dall'inizio, prorogabile	Obbligatoria
Emilia-Romagna	art. 7 L.R. 15/2013	Data dichiarata, entro 3 anni	Obbligatoria
Marche	art. 5 L.R. 17/2015	3 anni dall'inoltro	Obbligatoria
Umbria	artt. 118 e 137 L.R. 1/2015	Nessuno	Dichiarazione entro 90 giorni, sanzionata
Sardegna	art. 15 L.R. 23/1985	Nessuno	Dichiarazione del DL entro 30 giorni
Trento	artt. 78-bis e 93 L.P. 15/2015	Nessuno	Entro 6 mesi, applicabilità dubbia
Liguria	art. 25 L.R. 16/2008	Nessuno	Entro 60 giorni, per le varianti
Toscana	art. 136 L.R. 65/2014	Nessuno	Facoltativa, per le varianti
Sicilia	art. 3 L.R. 16/2016	Nessuno	Solo zona agricola
Altre Regioni e Bolzano	art. 6-bis d.P.R. 380/2001	Nessuno	Solo regola statale e regolamenti comunali

Cosa deve verificare il tecnico prima di chiudere una CILA

La prima indicazione è di metodo. La regola va cercata nel **testo vigente della legge regionale**, poi nel regolamento edilizio del Comune, e solo alla fine nella modulistica, che può richiamare adempimenti senza fondarli. Il caso ligure mostra quanto sia facile applicare in buona fede una norma che non esiste più.

Dove esiste un termine di durata la scadenza va seguita fin dalla presentazione, perché la parte non ultimata richiede una nuova comunicazione. Dove la chiusura è legata alle varianti, trascurarla significa lasciare opere difformi da quanto comunicato.

Per i lavori agevolati la verifica va fatta con ancora più attenzione. Se il cantiere è finito e la pratica è aperta, conviene **presentare subito la fine lavori con le eventuali varianti**, perché farlo in ritardo non cancella i dubbi su quando i lavori si sono conclusi, ma riallinea almeno la pratica a ciò che è stato costruito e toglie un argomento a chi dovesse contestarla.

Anche dove nessuna norma la impone, la fine lavori resta la scelta più prudente, perché fissa la data di ultimazione e mette in fila progetto, opera e planimetria in vista di una compravendita o di un controllo. Una pratica edilizia si apre con un modulo e si chiude con un altro, e quel secondo foglio, che la legge statale tratta quasi come un dettaglio, è spesso quello che racconta come sono andate le cose.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*