



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

PROROGA 2026 SUPERBONUS AL 110% NELLE ZONE DEL CRATERE SISMICO 2009

Publicato il 22 Agosto 2025 di Sabatino Pizzano



La conversione in legge del decreto Omnibus ha definitivamente esteso la proroga del superbonus al 110% anche ai territori abruzzesi colpiti dal terremoto del 6 aprile 2009. Una conquista legislativa che arriva dopo mesi di pressioni politiche e che porta con sé un intreccio normativo complesso, fatto di requisiti stringenti e meccanismi di accesso vincolati. Il provvedimento, firmato dalla Legge 118/2025, segna un passaggio cruciale per migliaia di proprietari di immobili nelle zone del cratere aquilano, ma richiede una lettura attenta delle nuove disposizioni.

☐ Cosa sapere in 1 minuto

- **Proroga Superbonus 110%:** estesa nel 2026 solo per immobili nei territori colpiti dal sisma Abruzzo 2009.
- **Requisiti:** pratica di contributo per la ricostruzione presentata entro il 30 marzo 2024.
- **Sola cessione/sconto:** beneficio fruibile solo tramite cessione del credito o sconto in fattura (niente detrazione diretta).
- **Risorse limitate:** plafond di 70 milioni destinati agli eventi 2009, accesso fino ad esaurimento fondi.
- **Superbonus rafforzato:** escluso dalla proroga, valido solo su spese al 31/12/2025.
- **Obblighi informativi:** aggiornamento dati su piattaforma Gedisi entro 10/09/2025 per i tecnici coinvolti.

Il decreto Omnibus e l'inclusione del cratere 2009

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/08/242993.ogg>

Il percorso parlamentare del DL 95/2025 ha riservato una sorpresa importante. Inizialmente il decreto prevedeva la proroga del superbonus al 110% per il 2026 esclusivamente per i territori colpiti dai sismi del Centro Italia dal 24 agosto 2016. Un'esclusione che aveva sollevato forti polemiche politiche, in particolare dai rappresentanti abruzzesi che denunciavano una disparità di trattamento inaccettabile.

Durante la fase di conversione, l'intervento dell'articolo 4 comma 2 ha modificato sostanzialmente l'impianto normativo. La nuova formulazione introduce il comma 8-ter.1 nell'articolo 119 del DL 34/2020, estendendo esplicitamente il beneficio agli "eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009". Una formulazione che, seppur tecnica, rappresenta un risultato politico significativo per il territorio aquilano.

Il meccanismo legislativo adottato dimostra come spesso le modifiche più importanti avvengano nelle fasi finali dell'iter parlamentare. La scheda di lettura allegata al decreto conferma che la proroga opera "esclusivamente nei casi disciplinati dall'articolo 2, comma 3-ter.1, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11", creando un sistema di requisiti concatenati che limita l'accesso al beneficio.

Requisiti di accesso: la trappola del 30 marzo 2024

Il primo scoglio per accedere al superbonus al 110% nel 2026 riguarda la tempistica delle istanze. La norma richiede che le richieste di contributo per la ricostruzione siano state presentate entro il 30 marzo 2024. Si tratta di una data cruciale che esclude automaticamente tutti i proprietari che abbiano avviato le pratiche successivamente.

Questo requisito temporale crea una situazione paradossale: chi ha aspettato l'ufficializzazione della proroga per avviare i lavori si trova escluso dal beneficio. Molti tecnici del settore sottolineano come questa limitazione penalizzi proprio i contribuenti più prudenti, che hanno atteso certezze normative prima di impegnarsi in investimenti consistenti.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 23/2022, aveva già chiarito che l'attestazione del danno deve essere resa tramite scheda AeDES o "documento analogo". Il livello di inagibilità deve risultare B, C o E, certificando la diretta consequenzialità tra il danno e l'evento sismico. Questi requisiti tecnici, apparentemente semplici, nascondono spesso complessità burocratiche notevoli, soprattutto per immobili danneggiati oltre quindici anni fa.

Limitazioni operative: solo cessione e sconto in fattura

Una delle novità più significative riguarda le modalità di fruizione del beneficio. Il **cratere sismico 2009 superbonus 2026** può essere utilizzato esclusivamente attraverso cessione del credito o sconto in fattura, escludendo completamente la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi.

Questa limitazione rappresenta un cambio di paradigma rispetto al superbonus tradizionale. Il contribuente non può più scegliere liberamente la modalità di fruizione, ma deve necessariamente trovare soggetti disponibili ad acquisire il credito o imprese disposte ad applicare lo sconto sul corrispettivo. Una condizione che, nel contesto attuale di forte limitazione delle cessioni, può creare difficoltà operative significative.

Il sistema bancario e finanziario ha progressivamente ridotto l'interesse verso l'acquisizione di crediti fiscali, soprattutto dopo i controlli stringenti introdotti dalle normative antifrode. Molte banche hanno sospeso completamente questi servizi, lasciando i contribuenti in una posizione di oggettiva difficoltà nel reperire soggetti cessionari.

Le imprese del settore edile, dal canto loro, mostrano crescente riluttanza nell'applicare sconti in fattura, temendo i complessi adempimenti burocratici e i rischi connessi alla verifica dei requisiti. Questa situazione di mercato rischia di vanificare, nella pratica, i benefici teorici della proroga normativa.

Il limite finanziario dei 400 milioni e la quota per il 2009

Il meccanismo di finanziamento prevede un plafond complessivo di 400 milioni di euro, di cui 70 milioni specificamente destinati agli eventi sismici del 6 aprile 2009. Si tratta di risorse limitate che potrebbero esaurirsi prima della scadenza temporale, creando una vera e propria "corsa" alla presentazione delle pratiche.

Questo sistema di contingentamento finanziario introduce un elemento di incertezza che complica la programmazione degli interventi. I proprietari di immobili non possono essere certi di rientrare nei limiti di spesa fino al momento dell'effettiva assegnazione delle risorse. Una situazione che genera inevitabili tensioni nel mercato e spinge verso una presentazione accelerata delle domande.

Il Commissario Straordinario per la ricostruzione post-sisma 2016, attraverso il decreto n. 675 del 24 luglio, ha introdotto nuovi

obblighi informativi per monitorare l'utilizzo delle risorse. I tecnici devono aggiornare la piattaforma Gedisi entro il 10 settembre 2025, fornendo informazioni dettagliate su spese agevolate, modalità di fruizione e tempistica delle richieste.

Il superbonus rafforzato resta escluso dalla proroga

Una delle questioni più controverse riguarda l'esclusione del superbonus rafforzato dalla proroga 2026. Il comma 8-ter.1 fa riferimento specificamente ai commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119, omettendo volutamente il comma 4-ter che disciplina il superbonus rafforzato con l'aumento del 50% dei limiti di spesa.

Il superbonus rafforzato, previsto per chi rinuncia espressamente al contributo per la ricostruzione, offre vantaggi economici significativi ma resta limitato alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. Questa esclusione crea una disparità di trattamento che molti operatori del settore considerano ingiustificata.

L'Agenzia delle Entrate, nel proprio sito istituzionale, conferma che il superbonus rafforzato "è alternativo al contributo previsto per la ricostruzione o riparazione degli edifici danneggiati dal sisma ed opera per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025". La formulazione normativa del nuovo comma 8-ter.1, che non richiama il comma 4-ter, sembra confermare definitivamente questa esclusione.

La scelta del legislatore appare orientata a privilegiare gli interventi che si affiancano al contributo pubblico per la ricostruzione, piuttosto che quelli sostitutivi. Una logica che mira probabilmente a contenere la spesa fiscale complessiva, ma che penalizza i contribuenti che avevano optato per percorsi di maggiore autonomia finanziaria.

Coordinamento con la zona franca urbana

Il decreto Omnibus non si limita al superbonus, ma estende anche altre agevolazioni per i territori del cratere sismico. La Zona Franca Urbana (ZFU) viene prorogata al 31 dicembre 2027, con uno stanziamento di 11,7 milioni di euro e benefici fiscali e contributivi anche per gli anni 2026 e 2027.

Questa misura riguarda le imprese localizzate nei comuni terremotati che hanno subito cali di fatturato a causa del sisma. Si tratta di un pacchetto di agevolazioni che si affianca al superbonus nel tentativo di sostenere la ripresa economica dei territori colpiti. L'estensione temporale della ZFU fino al 2027 dimostra un approccio di lungo periodo nella strategia di sostegno alla ricostruzione.

La proroga degli Uffici Speciali per la Ricostruzione del Comune dell'Aquila e dei Comuni del cratere fino al 31 dicembre 2027 garantisce la continuità amministrativa necessaria per gestire la fase finale della ricostruzione. Questi uffici rappresentano un elemento fondamentale nel coordinamento tra le diverse agevolazioni e nel supporto tecnico ai contribuenti.

Obblighi informativi e controlli rafforzati

L'introduzione di nuovi obblighi informativi rappresenta un aspetto cruciale della nuova disciplina. Il decreto n. 675 del 24 luglio 2025 del Commissario Castelli stabilisce che tutti i tecnici coinvolti nei progetti edilizi che utilizzano il superbonus devono aggiornare la piattaforma Gedisi con informazioni dettagliate.

Entro il 10 settembre 2025, i professionisti devono specificare importi per lavori e onorari, modalità di fruizione del bonus e tempistica della richiesta. L'obbligo riguarda tutte le pratiche per cui non è ancora stato emesso il decreto di concessione, ma si estende anche ai professionisti che non hanno trasmesso stati di avanzamento lavori.

Questi adempimenti hanno finalità "meramente conoscitiva" secondo il Commissario, ma risultano essenziali per programmare gli interventi futuri e rafforzare la tracciabilità delle risorse pubbliche. Il sistema di monitoraggio permette di avere un quadro preciso dell'utilizzo delle agevolazioni e di prevenire possibili abusi.

La tracciabilità rafforzata rappresenta una risposta alle criticità emerse negli anni precedenti con il superbonus ordinario, dove la mancanza di controlli adeguati aveva generato fenomeni di frode e speculazione. L'approccio adottato per le zone sisma mira a bilanciare l'esigenza di sostegno alla ricostruzione con la necessità di tutelare le risorse pubbliche.

Scenari operativi e strategie applicative

La complessità normativa richiede un approccio strategico nell'implementazione degli interventi. I professionisti del settore devono valutare attentamente la compatibilità tra i diversi strumenti agevolativi e i vincoli procedurali specifici di ciascuno.

Il primo scenario riguarda i proprietari che hanno già presentato istanza entro il 30 marzo 2024 e che possono accedere direttamente al superbonus al 110% per il 2026. Questi soggetti devono verificare la disponibilità di meccanismi di cessione o sconto, considerando le attuali difficoltà del mercato.

Il secondo scenario coinvolge chi ha presentato istanza dopo il 30 marzo 2024, per cui l'accesso al superbonus 2026 dipende dal rientro nei 70 milioni di euro destinati agli eventi sismici del 2009. Si tratta di una situazione di incertezza che richiede un monitoraggio costante dell'utilizzo delle risorse.

Un terzo scenario riguarda i proprietari che avevano optato per il superbonus rafforzato e che devono necessariamente completare gli interventi entro il 31 dicembre 2025. Questi contribuenti non possono beneficiare della proroga 2026 e devono accelerare i tempi di realizzazione.

Prospettive future e sostenibilità del sistema

L'estensione del superbonus al cratere sismico 2009 rappresenta probabilmente una delle ultime misure espansive di questo strumento agevolativo. Il legislatore ha chiaramente orientato la propria strategia verso una progressiva riduzione dei benefici, mantenendo eccezioni limitate per situazioni di particolare necessità sociale.

La sostenibilità finanziaria del sistema richiede un equilibrio delicato tra esigenze di sostegno alla ricostruzione e controllo della spesa pubblica. I limiti di spesa introdotti e i meccanismi di monitoraggio rafforzato dimostrano la volontà di mantenere under control l'impatto sui conti pubblici.

L'esperienza maturata con il superbonus ordinario ha evidenziato i rischi connessi a meccanismi troppo generosi e scarsamente controllati. La disciplina specifica per le zone sisma cerca di apprendere da questi errori, introducendo vincoli procedurali e sistemi di tracciabilità più rigorosi.

Il futuro del sostegno alla ricostruzione post-sisma dovrà probabilmente evolversi verso strumenti più selettivi e maggiormente integrati con la pianificazione territoriale. L'approccio per singoli interventi edilizi potrebbe lasciare spazio a strategie di rigenerazione urbana più ampie e coordinate.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA