



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **SUPERBONUS 110% NELLE ZONE SISMICHE: PROROGA AL 2026 CON NUOVE OPPORTUNITÀ PER IL CRATERE CENTRO ITALIA**

*Publicato il 8 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano*



Il decreto Omnibus rilancia l'incentivo nelle aree sismiche del centro Italia. Ma la nuova disciplina presenta zone d'ombra che potrebbero complicare l'applicazione pratica. Il Superbonus torna protagonista, almeno per una fetta limitata del territorio nazionale. Con il decreto-legge n. 95 del 30 giugno 2025, meglio noto come "decreto Omnibus", il governo ha deciso di concedere un anno in più di vita all'agevolazione al 110%, ma solo per i territori del centro Italia colpiti dal sisma del 2016. Una mossa che sa di compromesso politico, destinata a dividere l'opinione pubblica tra chi plaude al sostegno alle zone terremotate e chi denuncia l'ennesima proroga di una misura già costata miliardi alle casse dello Stato.

**Stanco di leggere? Ascolta l'articolo nell'innovativo formato podcast.**

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/07/236123.ogg>

## Il perimetro dell'intervento: chi può ancora sperare

La proroga non è per tutti. Possono tirare un sospiro di sollievo solo i proprietari di immobili situati nei comuni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti dagli eventi sismici a partire dal 24 agosto 2016, ma a una condizione non negoziabile: aver presentato istanza per il contributo alla ricostruzione entro il 30 marzo 2024.

Una data che divide il prima dal dopo, creando di fatto due categorie di cittadini: quelli che hanno corso ai ripari per tempo e quelli che ora si ritrovano esclusi dal bonus. L'articolo 4, comma 2, del decreto non lascia spazio a interpretazioni: chi non ha rispettato quella scadenza può dire addio al 110%.

La misura riguarda sia gli interventi di efficientamento energetico che quelli antisismici, purché realizzati attraverso cessione del credito o sconto in fattura. Ed è proprio su questo punto che emergono i primi interrogativi.

## Le opzioni che tornano disponibili: una deroga contestata

Il decreto riapre una finestra che il governo aveva chiuso definitivamente nel febbraio 2023: la possibilità di cedere il credito o ottenere lo sconto in fattura. Una deroga al "blocco delle opzioni" che vale 400 milioni di euro e che interessa esclusivamente le zone del cratere.

La mossa ha fatto storcere il naso a chi aveva investito nelle nuove regole, ma rappresenta una boccata d'ossigeno per imprese e famiglie delle aree sismiche che altrimenti avrebbero dovuto fare i conti con la sola detrazione fiscale diretta. Il meccanismo, gestito dal Commissario straordinario per la ricostruzione, prevede un monitoraggio costante per evitare sforamenti del plafond disponibile.

Una volta raggiunto il limite di 400 milioni, stop alle nuove istanze. Chi arriva primo, vince. Un sistema che potrebbe innescare una corsa contro il tempo nei prossimi mesi.

## La formula dell'eccedente: come funziona il calcolo

Il Superbonus nelle zone del cratere mantiene una caratteristica peculiare: si applica solo sull'importo che eccede il contributo pubblico per la ricostruzione. In pratica, se un intervento costa 100mila euro e il contributo pubblico ne copre 60mila, la detrazione al

110% si calcola sui restanti 40mila euro.

Un meccanismo che dovrebbe evitare sovrapposizioni tra aiuti pubblici, ma che nella realtà genera spesso complicazioni burocratiche. I tecnici devono infatti determinare con precisione l'ammontare del contributo spettante prima di calcolare la quota soggetta a detrazione. Un passaggio delicato che richiede coordinamento tra diversi uffici e procedure.

## **Il rebus del Superbonus rafforzato**

Qui la norma si fa nebulosa. Il nuovo comma 8-ter.1 dell'articolo 119 del decreto rilancio menziona solo gli interventi dei commi 1-ter e 4-quater, tralasciando il comma 4-ter che disciplina il cosiddetto "Superbonus rafforzato". Una svista o una scelta deliberata?

Il Superbonus rafforzato prevede l'aumento del 50% dei limiti di spesa per chi rinuncia espressamente al contributo pubblico. Una formula alternativa che nella precedente proroga al 2025 era stata espressamente inclusa, ma che ora sembra esclusa dal perimetro della nuova disciplina.

L'Agenzia delle Entrate dovrà necessariamente chiarire questo aspetto, perché la differenza non è di poco conto: significa la possibilità di ottenere detrazioni più elevate rinunciando al sostegno pubblico diretto.

## **I nodi procedurali: schede AeDES e inagibilità**

Per accedere alle agevolazioni, gli immobili devono rispettare criteri stringenti. È necessaria una scheda AeDES che certifichi il nesso causale tra il danno subito e l'evento sismico, con giudizio di inagibilità di classe B, C o E. Non basta essere ubicati in zona sismica: serve la prova del danno effettivo.

La scheda AeDES, strumento tecnico utilizzato dai vigili del fuoco e dai tecnici comunali per valutare l'agibilità post-sismica, diventa così il passaporto per accedere alle agevolazioni. Un documento che molti proprietari hanno sottovalutato all'epoca dell'emergenza e che ora si rivela fondamentale per ottenere i benefici fiscali.

## **Le risorse sotto controllo: il ruolo del Commissario**

La gestione della proroga è affidata al Commissario straordinario per la ricostruzione, attualmente Guido Castelli, che dovrà tenere sotto controllo il limite di spesa di 400 milioni. Un compito delicato, considerando che la domanda potrebbe concentrarsi negli ultimi mesi dell'anno.

Gli Uffici speciali per la ricostruzione, costituiti nelle quattro regioni interessate, avranno il compito di monitorare le richieste e verificare il raggiungimento del plafond. Una volta esaurite le risorse, scatterà automaticamente la sospensione della deroga.

## **Zone d'ombra interpretative: cosa non convince**

La formulazione della norma lascia aperti diversi interrogativi. Non è chiaro, ad esempio, se la proroga si applichi solo a chi opta per cessione del credito e sconto in fattura o anche a chi preferisce la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi.

Il tenore letterale dell'articolo 4 sembra propendere per la prima interpretazione, ma una lettura sistematica della disciplina suggerirebbe la seconda. Un'ambiguità che i commercialisti e i consulenti fiscali dovranno gestire nell'attesa di chiarimenti ufficiali.

Altro punto critico: il coordinamento con le misure già in vigore per le zone colpite dal sisma del 2009, che mantengono il Superbonus al 110% fino al 31 dicembre 2025. Due discipline parallele che rischiano di creare confusione applicativa.

## L'impatto sui cantieri: una corsa contro il tempo

Per le imprese edili delle zone interessate, la proroga al 2026 rappresenta un'opportunità ma anche una sfida organizzativa. I cantieri dovranno concludersi entro il 31 dicembre 2026, termine tassativo che non ammette proroghe.

L'esperienza delle precedenti scadenze del Superbonus ha dimostrato come la concentrazione degli interventi negli ultimi mesi generi spesso colli di bottiglia nel sistema. Prezzi alle stelle, difficoltà nel reperire materiali e manodopera, ritardi nelle forniture: uno scenario che potrebbe ripetersi anche stavolta.

## Le reazioni del territorio: tra soddisfazione e preoccupazione

Le associazioni di categoria hanno accolto con favore la proroga, sottolineando l'importanza del sostegno alla ricostruzione privata. "Un segnale di attenzione verso territori che stanno ancora lottando per riprendersi", ha commentato l'ANCE Abruzzo.

Diverso il tono dei rappresentanti delle altre regioni, che denunciano una disparità di trattamento. "Perché il centro Italia sì e il resto del Paese no?", si chiede Confindustria, evidenziando come la misura crei cittadini di serie A e di serie B.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA