

# Zone terremotate, superbonus al 110% esteso fino al 2025

## Interventi edilizi

È opportuna una conferma ufficiale sul perimetro degli immobili agevolati

**Pierpaolo Ceroli**  
**Stefano Cingolani**

La legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021) dispone la proroga del superbonus del 110% per le spese sostenute a fronte di interventi di efficientamento energetico e miglioramento ai fini antisismici eseguiti nelle aree colpite dal terremoto. In particolare – inserendo il comma 8-ter nell'articolo 119 del Dl 34/2020 – stabilisce che, per i lavori eseguiti nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 per interventi su:

- edifici condominiali e relative singole unità immobiliari;
- immobili composti da due a quattro unità di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche;
- immobili del Terzo settore;

struzione riguardanti i fabbricati danneggiati», secondo la logica per cui i lavori su immobili che abbiano subito danni e risultino addirittura inagibili necessitano di limiti di spesa più elevati.

Per quanto riguarda invece il “**superbonus combinato**”, commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119, si deve osservare che la specifica disposizione – per cui «nei Comuni dei territori sismici, l'incentivo di cui al comma 1 (e del comma 4) spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione» – non fissa alcun riferimento esplicito rispetto a un'esclusiva fruizione a favore di immobili danneggiati, come invece stabilito dal comma 4-ter.

Il fatto che all'interno dei commi 1-ter e 4-quater non sia stata inserita la clausola che prevede l'esclusiva fruizione del superbonus in capo agli immobili danneggiati – a parere di chi scrive – non dovrebbe essere considerata una dimenticanza del legislatore, ma a una precisa indicazione. Quindi, da un'interpretazione meno restrittiva e più aderente al dettato normativo, emergerebbe la possibilità di fruire della proroga piena sino al 2025 per tutti gli immobili che insistono nei Comuni terremotati, naturalmente per l'importo di spesa che rimane a carico del proprietario, a cui dovrà essere



- case popolari;
- immobili delle cooperative edilizie;
- “villette” e unità funzionalmente indipendenti.

### Le due opzioni

Tra gli operatori e le imprese si sta affermando l'interpretazione secondo cui questa proroga sarebbe circoscritta e limitata alle sole unità con inagibilità attestata da scheda Aedes, in relazione alle quali sarebbe possibile fruire del cosiddetto “**superbonus combinato**” con il contributo di ricostruzione (commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119): cioè la detrazione del 110% solo per la quota di spesa che eccede tale contributo.

In alternativa, è prevista la possibilità di fruire del cosiddetto “**superbonus potenziato**” (comma 4-ter, articolo 119), anch'esso prorogato in misura piena sino alla fine del 2025, che prevede un incremento del 50% dei limiti di spesa in caso di totale rinuncia dei contributi erogati dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione.

### Le differenze

Ci sono però delle rilevanti differenze nell'impostazione della disciplina normativa tra il “superbonus combinato” previsto dai commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119 e il “**superbonus potenziato**” di cui al comma 4-ter. Quest'ultimo prevede infatti in modo esplicito che l'incremento del 50% dei limiti di spesa sia fruibile limitatamente agli «interventi di rico-

sottratto, come stabilito dalla legge, l'importo eventualmente percepito a titolo di contributo pubblico per la ricostruzione. Sul punto si rende necessaria, in ogni caso, una conferma ufficiale.

Occorre a tal proposito osservare che i territori colpiti dagli eventi sismici – quali, ad esempio il territorio dell'Aquila e alcune aree del centro Italia, tra Marche, Umbria e Lazio – hanno particolarmente sofferto la burocrazia e i ritardi che hanno segnato la ricostruzione. In molte zone solo in questo periodo stanno iniziando gli interventi sugli immobili maggiormente danneggiati, che stanno assorbendo la totale attenzione dei tecnici e delle imprese.

Ostacolare una proroga più ampia a favore di questi territori martoriati significherebbe impedire, nella pratica, l'effettiva possibilità di fruire del 110%, contraddicendo peraltro quanto detto dal Commissario alla ricostruzione Giovanni Legnini, che ha annunciato una proroga generalizzata del superbonus al 110% fino al 2025 nelle aree colpite dai terremoti. Sul punto appaiono comunque necessari chiarimenti da parte delle Entrate, con l'auspicio di un'attenta e considerazione di tutti gli elementi del caso. Con l'occasione andrebbe anche chiarita la sorte, nelle zone colpite da terremoti, del cosiddetto super sismabonus acquisti al 110%, che in via generale sarebbe confermato solo fino al 30 giugno 2022, anche su tale aspetto risultano necessarie le opportune precisazioni.