

## **Per i general contractor non edili vi è l'obbligo di SOA in caso di rapporto contrattuale configurato come mandato**

Nota Redazionale

L'art. 10-*bis* del D.L. n.21/2022 sancisce l'obbligo di SOA nel caso in cui il valore dei contratti di appalto e subappalto stipulati dal 21 maggio 2022 siano di importo superiore a 516.000 euro.

Tale certificazione è funzionale al riconoscimento del *superbonus* e degli altri bonus edilizi ex artt. 119 e 121 comma 2 del D.L. n.34/2020, sulle relative spese sostenute a far data dal 1 gennaio 2023.

Il suddetto obbligo di SOA tuttavia può comportare complicità ai *general contractor* che non svolgono - anche - attività edilizia.

Difatti tali soggetti risultano nella generalità dei casi sprovvisti della certificazione SOA, di talché risulterebbe non così agevole ottenerne il rilascio entro il 30 giugno 2023, termine decorso il quale, senza il rilascio della "occorrente qualificazione" SOA, comporterebbe il mancato riconoscimento dei bonus edilizi sulle spese sostenute dal beneficiario da tale data in poi.

Tuttavia, quanto sin qui rilevato è valevole solo se il rapporto contrattuale tra committente/beneficiario e il "*general contractor non edile*" si configura come contratto di appalto, con possibilità di subappalto dei lavori ad altre imprese edili.

Se invece tale rapporto si configura come mandato al *general contractor* a stipulare con terzi i contratti di appalto che sono necessari per effettuare i lavori edili al fine di poter beneficiare dei relativi bonus per conto del beneficiario/committente, in questo caso è ovvio che il *general contractor non edile* non sarà soggetto all'obbligo del possesso della certificazione SOA, poiché, come anticipato, l'art 10-*bis* del D.L. n.21/2022 stabilisce specificamente che la disposizione si applica solo ai contratti di appalto e subappalto. Di conseguenza, in tale ipotesi l'obbligo di farsi rilasciare la certificazione SOA sussisterà solo per le imprese edili che stipuleranno i contratti di appalto, per tali interventi invece il *general contractor* si porrà come promotore per conto del beneficiario dell'operazione, restando escluso dal sopracitato onere.

Tuttavia, nel caso in cui il rapporto tra beneficiario e *general contractor* sia configurato come

mandato, i costi sostenuti dal beneficiario per l'attività del *general contractor* si configureranno come costi non detraibili in quanto non sostenuti per l'appalto dei lavori edili ma per l'attività di gestione e organizzazione di un *general contractor* non edile mandatario. Ed è tuttavia proprio questa la finalità della norma: evitare che il rapporto tra beneficiario e *general contractor* si configuri per quello che è (*i.e.* mandato) e non come contratto di appalto con facoltà di subappaltare a imprese edili, al solo fine di far rientrare nella detraibilità anche le spese del *general contractor* non edile.