

Obbligo di SOA: rimessa ai general contractor “non edili” la facoltà di scegliere se configurare i rapporti contrattuali con i propri clienti come “appalti” o “mandati” (con o senza rappresentanza)

Nota Redazionale

Ai fini del riconoscimento dei *bonus* edilizi di cui agli artt. 119 e 121 del Decreto Rilancio, l'art. 10-*bis* del d.l. n. 21/2022 (c.d. Decreto Ucraina) stabilisce che dal 1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023, i lavori di importo superiore a € 516.000,00 devono essere affidati:

- a imprese (o a imprese subappaltatrici) che al momento della sottoscrizione del contratto di appalto (o al momento della sottoscrizione del contratto di subappalto) sono in possesso dell'attestazione SOA, di cui all'art. 84 d.lgs. n. 50/2016;
- a imprese (o a imprese subappaltatrici) che al momento della sottoscrizione del contratto di appalto (o al momento della sottoscrizione del contratto di subappalto) hanno sottoscritto un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione SOA.

In sostanza, dunque, per i lavori superiori al predetto importo, nei primi sei mesi del 2023 le imprese a cui essi vengono affidati possono non aver ancora ottenuto la certificazione ma devono averne fatto richiesta, mentre dal 1° luglio 2023 dette imprese devono obbligatoriamente aver ottenuto la certificazione in questione affinché il committente possa beneficiare delle agevolazioni fiscali, inclusa la facoltà di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura in relazione a tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa.

Nel concreto, l'obbligo di certificazione SOA deve, principalmente, riguardare la categoria dei *general contractor* (art. 194 d.lgs. n. 50/2016), ossia dei soggetti operanti nel campo dell'edilizia e dei servizi energetici, dotati di una reale struttura organizzativa che consenta loro di acquisire in appalto lavori che possono poi essere eseguiti direttamente dai soggetti medesimi quali appaltatori generali e/o affidati in tutto o in parte a subappaltatori.

Accanto a tali figure, l'obbligo di certificazione in questione deve estendersi anche ai c.d. *general contractor* “non edili”, cioè ai “*soggetti privi di reale organizzazione, magari sorti proprio ai fini dell'applicazione del DL 34/2020*” (cfr. Consiglio superiore dei lavori pubblici, risposte di settembre 2021), anch'essi proliferati sul mercato dei potenziali committenti dei lavori agevolabili al 110% quali operatori economici cui affidare:

- 1) l'esecuzione dei lavori in appalto (con facoltà di subappalto) e la sottoscrizione dei

contratti;

2) il pagamento delle spese derivanti dai contratti direttamente sottoscritti dal committente con i professionisti “terzi”, i quali eseguono gli interventi e approntano le asseverazioni tecniche e/o visti di conformità necessari per l’accesso ai corrispondenti *bonus* edilizi.

In particolare, per tale ultima categoria di operatori economici, l’obbligo di certificazione SOA è previsto solo ove il rapporto tra committente-beneficiario e *general contractor* “non edile” venga qualificato come contratto di appalto, con facoltà di subappalto dei lavori a imprese edili (ipotesi *sub 1*). Diversamente, se il rapporto tra il beneficiario e il *general contractor* “non edile” si struttura in termini di mandato (con o senza rappresentanza) in favore di quest’ultimo a stipulare con terzi (per conto del beneficiario) i vari contratti di appalto e di altra natura necessari per il rilascio della documentazione funzionale alla possibilità di beneficiare delle agevolazioni edilizie (ipotesi *sub 2*), è piuttosto evidente che, non configurandosi come appalto il rapporto contrattuale tra committente e *general contractor* “non edile”, quest’ultimo sarà escluso dall’obbligo di “occorrente qualificazione” SOA, posto che l’art. 10-*bis* cit. circoscrive espressamente il perimetro applicativo del predetto obbligo ai soli contratti di appalto e subappalto^[1].

Sulla scorta di quanto sopra, qualora il rapporto tra beneficiario-committente e *general contractor* “non edile” si strutturi in termini di mandato (con o senza rappresentanza), tutti gli “incrementi” applicati dal *general contractor* “non edile” al committente rispetto ai costi addebitati dalle imprese edili esecutrici degli interventi, costituiranno oneri non detraibili per il beneficiario, in quanto non già rappresentativi di costi sostenuti per l’appalto dei lavori a un *general contractor* “edile”, bensì di spese effettuate per l’attività di coordinamento organizzativo da parte di un *general contractor* “non edile”. Ebbene, in ciò risiede la finalità della norma che introduce l’obbligo di certificazione SOA: e cioè, nel “costringere” i *general contractor* “non edili” a strutturare il loro rapporto con il committente per quello che effettivamente è, ossia un mandato (con o senza rappresentanza) alla stipula dei contratti di appalto per i lavori edili (oltre che degli altri contratti necessari per il rilascio delle asseverazioni tecniche e/o visti di conformità), piuttosto che configurarlo nella forma (impropria) dell’appalto di lavori edili (con facoltà di subappalto), finalizzata essenzialmente a rendere detraibili, unitamente alle spese sostenute per i lavori edili, anche quelle effettuate per l’attività organizzativa del *general contractor*.

È, dunque, facoltà del *general contractor* “non edile” strutturare, per i contratti stipulati a partire dal 21 maggio 2022, il rapporto contrattuale con i propri clienti come:

- “appalti” (con facoltà di subappalto): in questo caso, se gli importi superano i 516.000 euro, i suddetti operatori dovranno necessariamente dotarsi di una “occorrente qualificazione” SOA, pena il mancato riconoscimento al beneficiario dei *bonus* edilizi sull'intero ammontare delle spese sostenute;
- “mandati” (con o senza rappresentanza): in questo caso, i *general contractor* “non edili” potranno continuare a operare senza “occorrente qualificazione” SOA, fermo restando che - come detto - i “ricarichi” da essi praticati sui costi addebitati dalle imprese appaltanti costituiranno oneri non detraibili per il beneficiario.

Ad ogni modo, la previsione dell'obbligo di certificazione SOA - e la correlata finalità di “distogliere” i *general contractor* “non edili” dal configurare i propri rapporti con i committenti per mezzo di contratti di appalto - rende, a dir poco, in sé ostativa l'attività degli operatori economici in questione. Tali soggetti, infatti, da un lato - stante, come noto, l'indetraibilità dei “ricarichi” applicati - non sono di per sé ben disposti ad operare con lo strumento del mandato (con o senza rappresentanza), dall'altro, vieppiù se di recente costituzione, risultano nella maggior parte dei casi sprovvisti della “occorrente qualificazione” SOA, né possono ottenerne facilmente il rilascio entro il termine del 30 giugno 2023, decorso inutilmente il quale si assisterà al mancato riconoscimento dei *bonus* edilizi sull'intero ammontare delle spese sostenute dai committenti-beneficiari.

[1] L'obbligo di SOA riguarderà, in questo caso, unicamente le imprese edili parti del contratto di appalto promosso dal *general contractor* “non edile” per conto del committente-beneficiario..