

Soa per tutti i bonus edilizi dal 2023 per la cessione o lo sconto in fattura

I nuovi paletti

L'obbligo dell'attestazione per i lavori sopra l'importo di 516mila euro

Esonerati gli interventi già iniziati all'entrata in vigore della legge

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Non solo superbonus. La novità che rende l'attestazione Soa obbligatoria, sopra i 516mila euro, anche nei lavori privati che ottengono incentivi fiscali, sarà applicabile, oltre che al 110%, a tutti i bonus casa per i quali siano previsti cessione del credito e sconto in fattura.

La novità, introdotta nella legge di conversione del decreto legge Taglia prezzi, avrà un raggio d'azione molto ampio, per effetto del riferimento all'articolo 121 del decreto Rilancio, che regola la cessione del credito e sconto in fattura anche per i bonus diversi dal 110%: ecobonus, bonus ristrutturazioni, sismabonus, bonus barriere architettoniche.

In presenza di queste agevolazioni, e sopra la soglia di 516mila euro, bisognerà rivolgersi ad imprese in possesso dell'attestazione Soa, sul modello di quello che è stato fatto anche nella ricostruzione nel cratere del terremoto del Centro Italia. Si tratta di un attestato che viene rilasciato da una Società organismo attestazione, un soggetto di diritto privato vigilato dall'Anac, e che serve nelle opere pubbliche di im-

porto superiore ai 150mila euro.

Per il rilascio della qualificazione Soa viene verificata una lunga serie di requisiti, come l'essere in regola con i versamenti contributivi e previdenziali o con le norme in tema di infiltrazioni mafiose. Soprattutto, però, vengono fatte verifiche sulla capacità economica (misurando i lavori eseguiti in passato), le attrezzature, il personale dipendente. In sostanza, è impossibile che un'impresa appena costituita (e magari improvvisata) ottenga una qualificazione Soa. Oggi sono circa 24mila le imprese con un'attestazione valida e vigente.

Il meccanismo delle Soa prevede un sistema di classifiche di importo: il concetto è che le imprese devono avere una comprovata capacità di effettuare lavori di un certo peso economico. E prevede anche un sistema di 52 categorie di opere, a seconda del tipo di appalto: chi è specializzato nel realizzare edifici civili non lavora sulle dighe o sugli impianti tecnologici.

Dalla formulazione della norma, però, non è chiaro se tutte queste classificazioni saranno applicate ai lavori privati legati ai bonus o se, invece, sarà sufficiente avere un'attestazione, di qualsiasi classifica essa sia.

In condominio, poi, la gestione di questo oneroso adempimento va seguita con particolare impegno. Anzitutto va evidenziata l'entrata in vigore della norma: di fatto, l'obbligo scatterà solo dal 1° gennaio 2023, quando mancheranno solo 12 mesi alla fine della possibilità di applicare il superbonus al 110%, quindi sembra difficile che in soli 12 mesi si firmi il contratto (la norma dice che «l'esecuzione dei lavori (...) è affidata», termine piuttosto generico ma che si può anche individuare con la sottoscrizione dell'accordo di-

CASSAZIONE

Il regolamento può perdere

Non sempre il regolamento contrattuale vincola tutti i condòmini. Si deve ritenere escluso dall'obbligo il proprietario del terreno su cui l'edificio è stato costruito, quando, come nel caso esaminato dalla Cassazione (ordinanza 14130/2022), aveva ceduto al costruttore il terreno chiedendo in cambio la proprietà di uno degli appartamenti che sarebbero stati edificati. L'ipotesi è abbastanza frequente ed è perciò interessante il principio sancito nella decisione, relativa all'uso esclusivo dei giardini del piano terra. Con la permuta obbligatoria il proprietario del terreno ha ricevuto l'appartamento dal costruttore quando ancora non era costituito un condominio e neppure un regolamento era stato redatto. Pertanto i giardini sono esclusivi ma non per il condòmino che aveva acquistato prima che nascesse il condominio e che non è quindi tenuto al rispetto dei contenuti di quel regolamento, seppur di natura contrattuale.

—A.D'A.

La versione integrale dell'articolo su: **quotidianocondominio. isole24ore.com**

QdC

nale tra impresa e condominio) e si saldino i lavori. In ogni caso, sino al 30 giugno 2023 saranno ammesse anche le imprese che abbiano solo fatto richiesta di attestazione, mentre dal 1° luglio 2023 dovranno averla comunque ottenuta.

Resta, invece, da chiarire il ruolo dell'amministratore condominiale: sarà l'assemblea, infatti, a deliberare il contratto d'appalto con l'impresa e quindi nella delibera dovranno prudenzialmente essere indicati gli estremi dell'attestazione. Ma se alla scelta dell'impresa viene delegato l'amministratore, il professionista dovrà stare molto attento a non cadere in quella *culpa in eligendo* che nelle sentenze della Cassazione gli viene attribuita ogni volta che affida i lavori a imprese prive dei requisiti necessari: anche se formalmente la decisione finale spetta all'assemblea, viene sempre messo sotto la lente il ruolo avuto dell'amministratore, che quindi deve essere il primo ad accertarsi dell'esistenza dell'attestazione Soa (ma anche della capacità reale di quell'impresa di eseguire i lavori).

Da ultimo, va richiamato il comma 4 della nuova norma: per quanto riguarda la prima finestra temporale di applicazione, quella che va dal 1° gennaio al 30 giugno 2023, l'attestazione non è obbligatoria per i lavori del superbonus se i lavori sono già iniziati o se i contratti di appalto o subappalto sono già stati firmati alla data di entrata in vigore della legge di conversione del Dl Taglia prezzi (presumibilmente tra qualche giorno). Quindi, se è facile dimostrare che i lavori sono già in corso, la firma del contratto deve essere ufficialmente apposta con data anteriore all'entrata in vigore.