

SOA e bonus edilizi: la guida pratica per capire quando serve, cosa vale e cosa rischia chi sbaglia

Superbonus, ecobonus, sismabonus, bonus facciate: dal 1° luglio 2023 le imprese che eseguono lavori sopra soglia devono essere certificate SOA. Ecco tutto quello che conta sapere, senza margine di ambiguità.

L'art. 10-bis del D.L. 21/2022 (c.d. decreto Ucraina), convertito con legge n. 51/2022, ha introdotto un requisito nuovo nel perimetro dei bonus edilizi: le imprese che eseguono lavori di importo superiore a 516.000 euro, ammessi alle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020, devono essere in possesso della certificazione SOA.

La misura non è nata nel vuoto. Prima ancora, la stessa logica era stata applicata ai lavori privati di ricostruzione post-sisma nelle aree colpite da L'Aquila, Emilia-Romagna e Centro Italia: quando il denaro pubblico transita attraverso incentivi rilevanti, la qualificazione dell'esecutore diventa condizione di accesso, non raccomandazione.

Il meccanismo, tuttavia, ha generato numerosi equivoci: confusione sulla soglia, incertezza sulle categorie richieste, dubbi sul ruolo del general contractor, errori nella lettura delle esenzioni. Questa guida risolve tutti i punti critici, integrando la normativa primaria con i chiarimenti ufficiali del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (CSLLPP, quesito n. 1/2023), dell'ANAC (nota 55826 del 1° marzo 2023) e dell'Agenzia delle Entrate (circolare 10/E del 20 aprile 2023).

1. Cos'è la SOA e perché entra nei lavori privati

La SOA (Società Organismo di Attestazione) è una certificazione obbligatoria, prevista dal Codice dei contratti pubblici (art. 84, D.Lgs. 50/2016), che attesta la qualificazione delle imprese esecutrici di lavori pubblici. Viene rilasciata da organismi privati accreditati dall'ANAC e certifica:

- la capacità tecnica dell'impresa (lavori eseguiti negli ultimi cinque anni)
- la solidità economico-finanziaria
- la regolarità antimafia, contributiva e fiscale
- la presenza di un direttore tecnico qualificato

Con l'art. 10-bis, questo strumento — nato per i lavori pubblici — è stato esteso, in forma semplificata, ai lavori privati agevolati fiscalmente. Il rinvio all'art. 84 del Codice è formale: lo scopo non è replicare l'intera macchina regolatoria degli appalti pubblici, ma garantire moralità, professionalità e presenza reale sul mercato dell'impresa esecutrice.

2. A quali lavori si applica

L'obbligo riguarda tutti i bonus edilizi per i quali il contribuente opta per la cessione del credito o lo sconto in fattura (art. 121, D.L. 34/2020), nonché il Superbonus (art. 119). In pratica:

- Superbonus 110%, 90%, 70%, 65%
- Ecobonus ordinario
- Bonus casa e sismabonus ordinario
- Bonus facciate
- Bonus fotovoltaico
- Bonus colonnine di ricarica
- Bonus barriere architettoniche 75%

Criterio discriminante: **l'importo del singolo contratto di appalto o subappalto** deve superare i 516.000 euro, calcolati al netto dell'IVA. La soglia si applica contratto per contratto, non sull'importo complessivo dell'intervento.

3. La soglia dei 516.000 euro: come si calcola

Questo punto genera la maggior parte degli errori pratici. Le regole sono precise:

Regole di calcolo della soglia
► La soglia si misura sul singolo contratto di appalto o subappalto, non sul valore totale del cantiere.
► L'importo è al netto IVA (confermato dalla Circolare AdE 10/E/2023).
► Se un addendum successivo porta il contratto oltre la soglia, l'obbligo SOA scatta dal momento dell'addendum.
► Se un general contractor non esegue direttamente i lavori ma coordina, non è tenuto alla SOA. Lo sono le imprese esecutrici, ma solo se il loro singolo contratto supera i 516.000 euro.
► Lavori frazionati artificialmente per stare sotto soglia: attenzione. L'Agenzia delle Entrate e l'ANAC possono riqualificare l'operazione e negare la detrazione.

4. La timeline: quando scatta l'obbligo

La norma prevede una graduazione temporale in quattro scenari. La data che conta è quella di firma del contratto, non quella di inizio o fine lavori.

Contratto firmato	Importo	Cosa occorre
Prima del 21/05/2022	Qualsiasi	Nessun obbligo SOA (nemmeno se i lavori proseguono nel 2023)

21/05/2022 – 31/12/2022	Qualsiasi	Nessun obbligo SOA se i lavori sono finiti entro il 31/12/2022. Se proseguono oltre: SOA necessaria entro il 1° gennaio 2023
1/01/2023 – 30/06/2023	Oltre 516.000 € (netto IVA, per singolo contratto)	SOA già ottenuta oppure contratto firmato con un organismo SOA
Dal 1/07/2023	Oltre 516.000 € (netto IVA, per singolo contratto)	SOA obbligatoria al momento della firma del contratto. Nessuna deroga

Nota importante: i **contratti con data certa anteriore al 21 maggio 2022** sono esclusi dall'obbligo anche se i lavori sono proseguiti nel 2023 o oltre. La data certa può essere provata tramite PEC, verbale assembleare o altre modalità tracciabili.

5. Quale categoria SOA è richiesta

Qui si concentra un secondo nucleo di errori. La risposta al quesito n. 1/2023 del CSLP è inequivocabile: non è necessaria la corrispondenza esatta tra categoria SOA e lavorazione specifica da eseguire. È sufficiente che l'impresa possieda una qualificazione coerente con la natura dei lavori prevalenti.

Le categorie ritenute idonee per i lavori da bonus edilizi sono:

Categoria SOA	Descrizione
OG1	Edifici civili e industriali
OG2	Restauro e manutenzione di beni immobili sottoposti a tutela
OG11	Impianti tecnologici
OS6	Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi
OS21	Opere strutturali speciali
OS28	Impianti termici e di condizionamento

Classifica di importo: **non è necessario possedere la classifica corrispondente all'importo dei lavori come nei pubblici. È sufficiente la prima classifica** (la più bassa). Il committente privato non è tenuto a verificare la corrispondenza categoria/lavorazione né a procedere agli scorpori previsti per i lavori pubblici.

6. Il regime dell'avvalimento

L'istituto dell'avvalimento (art. 89, D.Lgs. 50/2016) consente, negli appalti pubblici, a un'impresa priva del requisito di "prendere in prestito" la qualificazione di un altro soggetto.

Nei bonus edilizi l'avvalimento non è applicabile. Non siamo nel campo di un appalto pubblico. L'impresa appaltatrice, se rientra nella casistica (contratto sopra soglia), deve

possedere direttamente l'attestazione SOA o aver sottoscritto il contratto con una SOA per ottenerla, nei termini indicati dalla norma.

Fonte: risposta CSLP n. 1/2023, interpretazione del Bollettino in assenza di chiarimenti ufficiali ulteriori.

7. Le eccezioni: quando l'obbligo non si applica

Esistono due categorie di esenzione, tassative:

- **Lavori già avviati e in corso di esecuzione alla data del 21 maggio 2022 (entrata in vigore del D.L. 21/2022 convertito).**
- **Contratti firmati in data anteriore al 21 maggio 2022, anche se i lavori sono iniziati o proseguiti dopo quella data.**

In entrambi i casi, l'impresa continua a operare senza SOA anche se l'importo supera i 516.000 euro e anche se i lavori si prolungano nel 2023 o oltre.

8. Le conseguenze del mancato rispetto

Il regime sanzionatorio è diretto e privo di attenuanti operative: la detrazione fiscale non è riconosciuta per le spese sostenute in violazione dell'obbligo SOA.

In pratica: se un'impresa priva di certificazione esegue lavori sopra soglia dopo il 1° luglio 2023, le relative spese non danno diritto alla detrazione. La perdita ricade sul committente, che è il beneficiario dell'incentivo. Questo allinea gli incentivi: è nell'interesse del committente verificare la qualificazione dell'esecutore prima della firma del contratto.

Ulteriore profilo di rischio: l'ANAC ha segnalato al MEF e all'Agenzia delle Entrate che l'accesso semplificato al sistema SOA attraverso i bonus edilizi potrebbe favorire l'ingresso nel mercato dei lavori pubblici di operatori privi di adeguata esperienza, alimentando fenomeni distorsivi nella qualificazione. È un effetto di secondo livello che il legislatore dovrà presidiare.

9. Checklist operativa per committenti e imprese

Prima di firmare qualsiasi contratto

- ☐ Il valore del contratto (netto IVA) supera 516.000 €?
 - ☐ Il contratto è stato firmato dopo il 21 maggio 2022?
 - ☐ I lavori non erano già avviati al 21 maggio 2022?
- Se le tre risposte sono Sì: l'obbligo SOA si applica.

- ❑ L'impresa è in possesso di una delle categorie SOA ammesse (OG1, OG2, OG11, OS6, OS21, OS28)?
- ❑ La SOA è in corso di validità?
- ❑ Il contratto viene firmato dopo il 1° luglio 2023? → La SOA deve essere già ottenuta al momento della firma.
- ❑ Il contratto viene firmato tra il 1° gennaio e il 30 giugno 2023? → È sufficiente dimostrare di aver firmato il contratto con l'organismo SOA.

Riferimenti normativi e documentali

Art. 10-bis, D.L. 21 marzo 2022, n. 21 (conv. L. 51/2022) • Art. 2-ter, D.L. 11/2023 (conv. L. 38/2023) • CSLPP, risposta a quesito n. 1/2023 • ANAC, nota prot. 55826 del 1° marzo 2023 • Agenzia delle Entrate, circolare 10/E del 20 aprile 2023 • ANCE, focus SOA bonus edilizi, luglio 2023