



**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

*Il Presidente*

EdN/LGS/adv

Roma, 14 febbraio 2024

**Spett.le  
Consiglio dell'Ordine  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili  
di Taranto**

*Inviato a mezzo e-mail*

*Oggetto: P.O. 118/2023: Incompatibilità – socio unico e amministratore unico di srl di gestione immobiliare.*

Con il quesito pervenuto lo scorso 14 settembre l'Ordine chiede se per un iscritto all'elenco speciale, socio unico e amministratore di una società a responsabilità limitata che gestisce alcuni immobili di proprietà a lui intestati, possa essere esclusa l'incompatibilità e se lo stesso possa chiedere il passaggio all'Albo degli esercenti la professione.

Innanzitutto, occorre premettere che il servizio di risposta ai quesiti Pronto Ordini non è volto a risolvere specifiche questioni concrete, rimesse all'autonoma ed esclusiva valutazione degli Ordini, ma finalizzato unicamente a risolvere questioni interpretative di carattere generale. Pertanto, in riferimento alla fattispecie evidenziata, si forniranno di seguito alcune considerazioni generali che potranno essere di ausilio nella valutazione del caso concreto.

Si osserva preliminarmente che l'art. 4, co. 2, del d.lgs. 139/2005 dispone che, anche nel caso di esercizio per conto proprio di attività di impresa, l'incompatibilità è esclusa se tale attività "... è diretta alla gestione patrimoniale, ad attività di mero godimento o conservative, nonché in presenza di società di servizi strumentali o ausiliari all'esercizio della professione (...)".

Tale disposizione definisce l'ambito applicativo della norma, delineando i limiti entro i quali l'esercizio per proprio conto (in nome proprio o altrui) di attività d'impresa è compatibile con l'esercizio della professione. Ciò è confermato anche nelle Note interpretative sulla disciplina delle incompatibilità allorché, in riferimento ai casi di esclusione previsti dal secondo comma dell'art. 4, si evidenzia che in presenza di tali

casi "l'esercizio dell'attività d'impresa o l'assunzione della carica di amministratore sono da considerarsi compatibili"<sup>1</sup>.

Per quanto riguarda la gestione patrimoniale immobiliare, le citate Note interpretative evidenziano che l'esclusione dell'incompatibilità è connessa alla natura dell'attività, che deve essere di "pura gestione". Pertanto, in via di principio non si ravvisa una condizione di incompatibilità qualora l'iscritto, pur ricoprendo contemporaneamente la qualifica di socio unico e la carica di amministratore in società di capitali, gestisca il solo patrimonio immobiliare familiare, in quanto in tal caso l'attività di gestione immobiliare si configura come attività di pura gestione, finalizzata alla conservazione e valorizzazione dell'immobile stesso.

Si ricorda, infine, e in via generale, che l'iscrizione nell'elenco speciale è possibile solo in presenza di valutata sussistenza di una causa di incompatibilità.

Con i migliori saluti

Elbano de Nuccio



---

<sup>1</sup> Vd. CNDCEC, *La disciplina delle incompatibilità di cui all'art. 4 del D.lgs. 28 giugno 2005 n. 139*, Note interpretative (ult. agg. marzo 2012), pag. 21.