



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

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Il Presidente

EdN/LGS/adv

Roma, 4 luglio 2024

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

Inviato a mezzo e-mail

Oggetto: P.O. 50/2024: Incompatibilità – Socio di S.n.c. di gestione immobiliare

Con il quesito pervenuto lo scorso 24 maggio l'Ordine espone la seguente fattispecie: un iscritto all'albo è socio al 50% di una S.n.c. di pura gestione immobiliare (il restante 50% è posseduto dal fratello). La società possiede, oltre agli immobili, anche una partecipazione di controllo in una S.r.l. operativa nel settore immobiliare (costruzione e vendita di immobili). Quest'ultima è cliente dello studio dell'iscritto, al quale è stato chiesto di assumere l'incarico di amministratore in qualità di Commercialista, quindi in nome proprio e per conto altrui.

Tanto premesso, al fine di accertare la sussistenza o meno di una causa di incompatibilità, l'Ordine chiede:

1. se l'attività di Commercialista è incompatibile con la posizione di socio al 50% di una S.n.c. di gestione immobiliare che detiene però la partecipazione di controllo in una società operativa;
2. se l'attività di Commercialista è incompatibile con l'incarico di amministratore di una S.r.l. in cui il pacchetto di maggioranza è nelle mani di una S.n.c. di gestione nella quale il professionista possiede il 50% delle partecipazioni e l'altro 50% è nelle mani del fratello.

In merito, si osserva quanto segue.

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.

In tema di incompatibilità, l'attività di gestione immobiliare è espressamente considerata dall'art. 4, co. 2, del D.lgs. n. 139/2005, ove si 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 conservativo, 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"*¹.

Per quanto riguarda la gestione patrimoniale immobiliare, peraltro, le citate Note interpretative evidenziano che l'esclusione dell'incompatibilità è connessa alla natura dell'attività, che deve essere di "pura gestione", il che significa che non deve ricomprendere attività quali, a titolo meramente esemplificativo, quelle alberghiere o di compravendita immobiliare.

Invero, nel caso illustrato dall'Ordine, la S.n.c. detiene una partecipazione di controllo in una S.r.l. che svolge attività di costruzione e vendita di immobili, cliente dello studio dell'iscritto – che, si ricorda, è socio al 50% della controllante – al quale viene chiesto di assumere l'incarico di amministratore della controllata nella qualità di Commercialista, quindi "in nome proprio e per conto altrui".

Più sinteticamente, solo a fini di una maggiore chiarezza espositiva: l'iscritto socio al 50% della società di persone controllante (il cui restante 50% è detenuto dal fratello), che svolge attività di gestione patrimoniale immobiliare "pura", assume l'incarico di amministratore nella società di capitali controllata, che invece svolge attività di impresa nel settore edile.

Al riguardo, mette conto rilevare che l'incompatibilità con l'esercizio della professione è ravvisabile in tutti quei casi in cui è possibile riscontrare da comprovati elementi sostanziali che l'amministratore unico, con ampi o tutti i poteri di una società di capitali, eserciti un controllo diretto, o di fatto o esterno sulla stessa. Sul punto, le citate Note interpretative evidenziano che "La carica di amministratore con deleghe, presidente o amministratore unico è dunque da ritenersi compatibile solo laddove la partecipazione sia "irrilevante" e tale aggettivo è da riferire tanto alla partecipazione in quanto tale, e dunque alla irrilevanza dei diritti amministrativi che ne conseguono nelle dinamiche endosocietarie, quanto con riferimento quantitativo al patrimonio personale dell'iscritto". E ancora, "In ciascuna valutazione è da privilegiare la prevalenza della sostanza sulla forma, talché l'irrilevanza non può limitarsi al dato formale, ma deve essere concretamente apprezzabile ed essere una situazione priva di evidenze contrastanti, anche se di mero fatto"².

Pertanto, con riferimento ad entrambi i quesiti posti dall'Ordine deve osservarsi, in via interpretativa, quanto segue:

- la qualifica di socio di società in nome collettivo è sempre incompatibile con l'esercizio della professione a prescindere dall'entità della partecipazione agli utili e alle perdite riconosciuta al socio³, in quanto configura in ogni caso esercizio di attività d'impresa;
- l'esercizio di attività d'impresa può ritenersi escluso solo in presenza di una delle cause di esclusione dell'incompatibilità previste dal citato art. 4, co. 2, D.lgs. n. 139/2005;
- tali condizioni esimenti fanno riferimento a situazioni in cui l'attività svolta è diretta esclusivamente alla gestione patrimoniale o è di mero godimento o conservativa, ovvero ausiliaria all'esercizio dell'attività professionale, ovvero a casi in cui l'incarico di amministrazione è assunto in virtù di specifico mandato professionale per il perseguimento di un interesse economico altrui;
- con particolare riferimento all'esercizio di attività di gestione immobiliare, come già evidenziato, essa deve ritenersi causa di esonero dall'incompatibilità solo qualora si configuri come attività di pura gestione e non sia rinvenibile in tale esercizio lo svolgimento – anche indirettamente attraverso altre entità giuridiche – di alcuna attività imprenditoriale.

¹ 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.

² Vd. CNDCEC, cit., caso 11 "Iscritto all'albo socio con interesse economico prevalente in una società di capitali ovvero di società di cui al punto Caso 9 e contemporaneamente presidente, consigliere delegato, amministratore unico o liquidatore con ampi (o tutti) i poteri gestionali", pagg. 16-17.

³ Vd. CNDCEC, par. 3.1, caso n. 3, pag. 14.

Nel caso di specie, fermo restando che l'accertamento in concreto della sussistenza o meno della causa di incompatibilità compete all'Ordine territoriale nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, l'attività configurata non sembrerebbe atteggiarsi quale attività di pura gestione patrimoniale, di mero godimento o conservativa.

Con i migliori saluti.

F.to Il Presidente
Elbano de Nuccio