

Pratica n. (omissis) - Avv. (omissis)

- L'Avv. (omissis), in data (omissis), ha formulato la seguente richiesta di parere deontologico: "può l'avvocato iscritto svolgere la funzione di amministratore di una società a responsabilità limitata con socio unico, laddove la predetta società svolga unicamente l'attività di gestione degli immobili di sua proprietà, e quindi in definitiva di proprietà del socio unico limitandosi alla riscossione dei canoni di locazione con esclusione di qualsivoglia altra attività commerciale?", senza chiarire se il predetto avvocato sia il socio unico della società.

Il Consiglio

udita la relazione del Consigliere Avvocato Aldo Minghelli, quale coordinatore della struttura Deontologica, estensore Avv. Federica Farkas

Osserva

- la richiesta di parere in oggetto impone, innanzitutto, di tener conto, tra le disposizioni del vigente **Codice Deontologico Forense** che indicano, in via generale, i principi ai quali l'avvocato deve ispirare l'esercizio dell'attività professionale, segnatamente dell'**art. 6**, rubricato "**Dovere di evitare incompatibilità**", che nei due commi di cui si compone stabilisce, al primo, che "L'avvocato deve evitare attività incompatibili con la permanenza dell'iscrizione all'Albo" e, al secondo, che "L'avvocato non deve svolgere attività comunque incompatibili con i doveri di indipendenza, dignità e decoro della professione forense";

- l'**art. 18**, comma 1, della **L. 31 dicembre 2012, n. 247** - Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense - rubricato "Incompatibilità" dispone, inoltre, al primo comma, che la professione di avvocato è incompatibile, rispettivamente, "con l'esercizio di qualsiasi attività di impresa commerciale svolta in nome proprio o in nome o per conto altrui" (lett. b) e "con la qualità di socio illimitatamente responsabile o di amministratore di società di persone, aventi quale finalità l'esercizio di attività di impresa commerciale, in qualunque forma costituite, nonché con la qualità di amministratore unico o consigliere delegato di società di capitali, anche in forma cooperativa, nonché con la qualità di presidente di consiglio di amministrazione con poteri individuali di gestione. L'incompatibilità non sussiste se l'oggetto della attività della società è limitato esclusivamente all'amministrazione di beni, personali o familiari, nonché per gli enti e consorzi pubblici e per le società a capitale interamente pubblico" (lett. c).

Ciò che rileva, pertanto, è, da un lato, l'oggetto dell'attività posta in essere in concomitanza con la professione forense, che non deve tradursi nell'esercizio di attività commerciale in nome proprio o altrui e, dall'altro lato, l'assunzione di una carica sociale, che non deve comportare poteri individuali di gestione, anche soltanto potenziali, nell'ambito dell'impresa commerciale (C.N.F. 26 giugno 2003, n. 165). E, com'è noto, la ratio di tali disposizioni si rinviene nell'esigenza, peraltro già avvertita nella previgente legge professionale

forense e, precisamente, all'art. 3 del R.D.L. 27 novembre 1933, n. 1578, di tutelare la libera determinazione del professionista e di rispettare al contempo le esigenze di autonomia, prestigio ed efficienza della classe forense (Cass. S.U. n. 2848 del 1976).

Peraltro, proprio sulla base del suddetto articolo, a norma del quale l'esercizio della professione forense era (come lo è tuttora) incompatibile "con l'esercizio del commercio in nome proprio ed altrui", il C.N.F. ha ravvisato (parere del 16 ottobre 2012 n. 24) una sicura ipotesi di incompatibilità laddove l'avvocato ricopra in una società di capitali la carica di amministratore (e ciò sul presupposto che ad una società di capitali, proprietaria di immobili nel cui oggetto sociale rientri la compravendita e/o la gestione degli stessi, debba riconoscersi la natura di impresa commerciale, secondo la nozione di imprenditore commerciale delineata e delimitata dagli artt. 2082 e 2195 c.c.) ed ha ritenuto l'incompatibilità sussistente anche quando l'avvocato rivesta tale carica in una società di capitali, di esclusiva proprietà dei soci di uno studio legale, il cui unico cespite sia costituito dalla proprietà dell'immobile ove l'associazione professionale esercita l'attività, non potendo escludere, in tal caso, lo scopo di lucro dalla finalità di mero godimento del bene e, pertanto, da tale modalità di utilizzazione dello stesso.

Tuttavia, allo stato, la risposta al quesito posto dall'istante - che nella propria richiesta di parere specifica che la s.r.l. unipersonale svolgerebbe "unicamente l'attività di gestione degli immobili di sua proprietà, e quindi, in definitiva di proprietà del socio unico, limitandosi alla riscossione dei canoni di locazione con esclusione di qualsivoglia altra attività commerciale" (e, quindi, soltanto attività di gestione dei beni mediante la concessione in locazione degli stessi) - deve tener conto dell'evoluzione della legislazione, per lo più di carattere fiscale, e giurisprudenziale che si è registrata in tema di enti il cui patrimonio sia costituito esclusivamente dagli immobili conferiti dai soci e l'attività dei quali si esaurisca nel concedere tali immobili in locazione a terzi o agli stessi soci, senza produrre o fornire agli uni o agli altri alcun servizio collaterale (al riguardo si veda Cagnasso, "Società semplice immobiliare - La società semplice immobiliare: un ritorno ai codici abrogati?", in *Giur. it.*, 2017, 3, 695).

Deve, infatti, rilevarsi che la gestione di tali beni può integrare:

1. 1. un'attività commerciale, ove sia esercitata in maniera economica e con caratteristiche industriali, ossia con modalità più o meno complesse che comunque presuppongano l'utilizzo e il coordinamento di uno o più mezzi della produzione (si pensi ad una società di autonoleggio o una società di locazione di appartamenti vacanza) ed in tal caso può costituire ovviamente oggetto solo di società, di persone o di capitali, di tipo diverso da quella semplice;
2. 2. un'attività non commerciale, ma in ogni caso economica e

finalizzata a conseguire un utile, ove sia svolta senza necessità di coordinamento dei mezzi della produzione (è il caso di una società proprietaria di una o più unità immobiliari destinate ad essere locate in maniera stabile, senza che siano erogati servizi accessori). In tal caso, l'orientamento di quella giurisprudenza secondo cui ciò avrebbe determinato una mera comunione di godimento, non potendo ammettersi, in virtù dell'art. 2248 c.c., la costituzione di alcuna società, neppure semplice, avente ad oggetto la mera gestione di immobili, di talché la società eventualmente costituita sarebbe affetta da nullità per l'illiceità dell'oggetto sociale ai sensi dell'art. 1418 c.c. (Trib. Varese, 31 marzo 2010; Trib. Mantova, 3 marzo 2008), appare superato da quella giurisprudenza per la quale un'attività di tal fatta può costituire oggetto sociale di una società semplice (in questo senso, da ultimo, Trib. Roma 8 novembre 2016, che valorizzando le norme a valenza transitoria, ma ripetute nel tempo e con finalità essenzialmente fiscali, con cui il legislatore ha agevolato la trasformazione di società formalmente commerciali in società semplici di mero godimento, ha finanche ammesso la costituzione ex novo di società semplici di mero godimento);

3. 3. una mera comunione di godimento, ove sui beni gestiti non sia impresso il vincolo negoziale di destinazione produttivo-economico tipico del contratto di società, che, in quanto tale, non può costituire l'oggetto di alcuna società.

Alla luce di quanto sopra, la rappresentazione per come è fornita dall'istante sembra far ritenere che l'oggetto dell'attività, nel suo assetto contenutistico - e al di là, pertanto, dei pur rilevanti risvolti di natura civilistica connessi alla scelta della tipologia societaria - esaurendosi nella riscossione dei canoni di locazione e consistendo nella **pura gestione economico patrimoniale degli immobili**, si traduca, in sostanza, nello svolgimento di un'attività economica non commerciale, con esclusione di profili di incompatibilità.

Ai soli fini di completezza espositiva si rileva, invece e pertanto, che laddove l'attività di gestione degli immobili fosse ritenuta di natura commerciale, non potrebbe revocarsi in dubbio l'incompatibilità tra l'esercizio della professione forense e la carica di amministratore, a meno che non vi sia coincidenza tra amministratore e socio unico della srl e, pertanto in beni amministrati possano ritenersi personali o familiari. Ipotesi, questa, non chiarita nella richiesta di parere.

Per le ragioni sopra esposte

ritiene

che l'istante nell'attenersi a quanto sopra rappresentato possa trovare adeguata e soddisfattiva risposta.

Parole/frasi chiave:

art. 6; art. 18; dovere di evitare **incompatibilità**; **società di capitali**; esercizio di **attività di impresa commerciale**; **gestione**

immobili;