

L'avvocato (omissis), con richiesta pervenuta in data 6 giugno 2019, chiede un parere avente ad oggetto la sussistenza o meno di incompatibilità tra l'esercizio della professione forense e la carica di amministratore unico di una società di persone (s.n.c.) e/o di una società di capitali (s.r.l.) che svolgono, entrambe, la sola attività di riscossione dei canoni di locazione degli immobili intestati alle società medesime e partecipate, la prima, soltanto da familiari, e la seconda, da familiari e da un terzo.

#### Il Consiglio

- udita la relazione del Consigliere avvocato Donatella Cerè, quale Coordinatore della Struttura degli Studi Deontologici,

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".

Più specificamente, poi, l'art. 18, comma 1, della L. 31 dicembre 2012, n. 247 -Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense- rubricato "Incompatibilità" dispone, al primo comma, che la professione di avvocato è incompatibile "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).

La ratio di tali disposizioni, com'è noto, 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).

Ciò premesso, la risposta al quesito posto dall'istante deve anche 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. 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 di società, di persone o di capitali, comunque di tipo diverso da quella semplice;

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, in assenza di qualsiasi organizzazione di tipo industriale, al fine vincolante di ricavarne un utile e con esclusione della possibilità per i soci di utilizzare direttamente i beni sociali (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);

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 e della rappresentazione fornita dall'istante, ciò che sembra dirimente è che l'oggetto dell'attività sociale, nel suo assetto contenutistico, consistendo nella pura gestione economico patrimoniale degli immobili, sembra esaurirsi nella riscossione dei canoni di locazione, traducendosi, in sostanza, nello svolgimento di un'attività economica non commerciale, in quanto tale non connotata, neppure con riguardo all'assunzione di cariche sociali, da incompatibilità con l'esercizio della professione forense.

E' evidente che l'esimente di cui al secondo periodo della lettera c) dell'articolo 18 della legge n. 247/2012, applicabile nelle ipotesi in cui l'oggetto dell'attività sociale sia limitato all'amministrazione di beni personali o familiari, potrebbe trovare applicazione soltanto con riferimento alla società di persone partecipata unicamente da soggetti legati da vincolo di parentela.

Pertanto, per le ragioni sopra esposte,

ritiene

che, facendo riferimento ai principi e alle norme sopra richiamati, possa essere trovata adeguata e soddisfattiva risposta ai quesiti sottoposti.

---

**Art. 6 CDF - Art. 18, comma 1, L.p.:** incompatibilità - amministrazione società "familiari"