



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

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Il Presidente

EdN/LGS/adv

Roma, 2 settembre 2025

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

Inviato a mezzo e-mail

Oggetto: P.O. 80/2025 – Incompatibilità – Iscritto che concede in affitto a terzi l'azienda detenuta

Con il quesito pervenuto lo scorso 27 giugno l'Ordine chiede se l'avvio, da parte di un dottore commercialista, di un'attività commerciale in qualità di titolare diretto (ad esempio, un esercizio di vendita al dettaglio e/o un'attività di somministrazione di alimenti e bevande), successivamente concessa in affitto a terzi (unica azienda detenuta) a pochi giorni dall'avvio, possa configurarsi come situazione di incompatibilità con l'esercizio della professione, considerato che in tal modo verrebbe meno – di fatto – la qualificazione soggettiva di imprenditore commerciale.

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.

Ai sensi dell'art. 4, co. 1, lett. a), del D.lgs. 139/2005, l'esercizio della professione di dottore commercialista e di esperto contabile è incompatibile con l'esercizio, anche non prevalente né abituale, dell'attività di impresa in nome proprio o altrui e per proprio conto. Il medesimo articolo, al secondo comma, prevede che l'incompatibilità è esclusa qualora l'attività, svolta per conto proprio, sia diretta alla gestione patrimoniale o ad attività di mero godimento o conservative.

La norma è chiaramente volta a preservare l'indipendenza, l'autonomia e l'imparzialità del professionista, evitando che l'esercizio di attività imprenditoriali – per loro natura soggette a logiche di profitto e concorrenza – possa compromettere l'obiettività nell'esercizio della funzione professionale.

Nel caso di specie, si rileva come l'iscritto, pur avendo inizialmente assunto la veste di imprenditore commerciale, abbia successivamente e tempestivamente proceduto alla stipula di un contratto di affitto d'azienda, trasferendo a terzi il godimento del complesso aziendale e rinunciando, di fatto, alla gestione

diretta dell'attività d'impresa. L'affitto d'azienda, come noto, configura un contratto con effetti obbligatori e di natura continuativa, mediante il quale il locatore (in questo caso, il professionista) si spoglia dell'esercizio dell'attività imprenditoriale in favore dell'affittuario, il quale assume in via esclusiva la conduzione dell'impresa.

Dunque, in via di principio il professionista che si limiti a concedere in affitto la propria azienda, senza ingerenza nella gestione né partecipazione agli utili dell'attività esercitata dall'affittuario, non riveste più la qualifica soggettiva di imprenditore, in quanto difetta il requisito dell'esercizio effettivo dell'attività economica organizzata ai fini della produzione o scambio di beni o servizi, ai sensi dell'art. 2082 c.c.

In tal senso, la sola titolarità giuridica dell'azienda non appare sufficiente a integrare una causa di incompatibilità, qualora l'iscritto si astenga da qualsiasi attività gestionale o decisionale e mantenga un ruolo meramente passivo rispetto all'attività d'impresa. A favore di tale conclusione depongono le Note interpretative CNDCEC, che escludono l'incompatibilità qualora l'impresa sia diretta alla gestione patrimoniale immobiliare e mobiliare di mero godimento o conservativa¹.

Ne deriva che, nel caso in esame, non sembra configurarsi alcuna causa di incompatibilità, a condizione che: i) l'affitto d'azienda sia effettivo e non simulato; ii) il professionista si astenga da qualsiasi ingerenza nella gestione dell'azienda affidata a terzi.

Tale conclusione è coerente con l'interpretazione sistematica del disposto normativo e con le citate Note interpretative, che, pur ribadendo l'incompatibilità con l'attività di impresa commerciale, impongono di valutare la concreta sussistenza di un effettivo esercizio dell'attività imprenditoriale e non la mera titolarità formale dell'azienda.

Con i migliori saluti

F.to Il Presidente
Elbano de Nuccio

¹ CNDCEC, *La disciplina delle incompatibilità di cui all'art. 4 del D.lgs. 28/06/2025, n. 139*, Caso 4.1, pag. 20.