



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

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Il Presidente

EdN/COO/gdia

Roma, 12 ottobre 2026

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

Inviato a mezzo e-mail

Oggetto: PO 40/2026 _ Incompatibilità amministratore di condominio ed esercizio in forma societaria

Con il Vostro quesito avete richiesto se un iscritto all'Albo possa svolgere l'attività di amministratore di condominio in forma societaria senza dover costituire una Società tra Professionisti, come indicato al punto 4.11 delle Note interpretative sulla disciplina delle incompatibilità ex art. 4 D.Lgs. n. 139/2005, aggiornate a dicembre 2025. A tal proposito l'Ordine richiedente assume che l'attività di amministratore di condominio, anche se esercitata mediante struttura societaria, non integrerebbe l'ipotesi di esercizio di un'attività di impresa di cui all'art. 4 D.Lgs. n. 139/2005.

Orbene, è noto che l'art. 4 D.Lgs. n. 139/2005 preveda al comma 1 che l'esercizio della professione di dottore commercialista ed esperto contabile sia incompatibile con l'esercizio, anche non prevalente, né abituale: a) della professione di notaio; b) della professione di giornalista professionista; c) dell'attività di impresa, in nome proprio o altrui e, per proprio conto, di produzione di beni o servizi, intermediaria nella circolazione di beni o servizi, tra cui ogni tipologia di mediatore, di trasporto o spedizione, bancarie, assicurative o agricole, ovvero ausiliarie delle precedenti; d) dell'attività di appaltatore di servizio pubblico, concessionario della riscossione di tributi; e) dell'attività di promotore finanziario. Le dette incompatibilità, continua il comma 2, sono escluse qualora l'attività, svolta per conto proprio, sia 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, ovvero qualora il professionista rivesta la carica di amministratore sulla base di uno specifico incarico professionale e per il perseguimento dell'interesse di colui che conferisce l'incarico.

È, altresì, noto che in base all'ordinamento professionale l'attività dell'amministratore di condominio rientri tra le attività tipiche della professione di dottore commercialista ed esperto contabile, rientrando tra quelle indicate nell'art. 1, co. 2, lett. a) D.Lgs. n. 139/2005 concernenti l'amministrazione generale di beni e patrimoni. Volendo tratteggiare le principali caratteristiche dell'amministratore di condominio si osserva che la nomina costituisce un ufficio privato, assimilabile al mandato con rappresentanza svolto in favore dei condomini (Cass. Civ. n. 10185/2005) che, tuttavia, non priva questi

della titolarità dei diritti comuni connessi alla cosa comune, essendo il condominio un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini.

Pertanto, può affermarsi che l'attività di amministratore di condominio svolta in forma individuale non sia incompatibile con l'esercizio della professione di dottore commercialista e di esperto contabile iscritto all'albo poiché per sua natura, come sopra specificato, rientra tra le attività tipiche di tale professione.

La questione muta ove tale attività sia svolta in forma societaria.

Infatti, fermo restando che l'art. 71-bis, co 3 disp. att. c.c. prevede che l'incarico di amministratore di condominio possa essere svolto anche da società di cui al titolo V del libro V codice civile, deve osservarsi che così facendo, ossia adottando uno dei modelli previsti, tali società svolgeranno un'attività economica organizzata di prestazione di servizi e, quindi, attività di impresa ex art. 2082 c.c. Di conseguenza, l'esercizio in forma societaria dell'attività di amministratore di condomini da parte di un iscritto all'albo contrasterebbe con il divieto di cui all'art. 4, comma 1, lett. c) D.Lgs. n. 139/2005 secondo cui l'esercizio della professione di commercialista è incompatibile con la *"attività di impresa, in nome proprio o altrui e, per proprio conto, di produzione di beni o servizi, intermediaria nella circolazione di beni o servizi, tra cui ogni tipologia di mediatore, di trasporto o spedizione, bancarie, assicurative o agricole, ovvero ausiliarie delle precedenti"*. In senso analogo alla ricostruzione sopra riportata si è espresso il Consiglio nazionale forense, affermando che l'attività di amministratore di condominio non sia incompatibile con l'esercizio della professione forense, salvo il caso in cui detta attività sia svolta in forma societaria, rilevando in tal caso per l'avvocato i divieti previsti dall'art. 18, lett. c) L. 247/2012 ⁽¹⁾.

Tale divieto di natura generale incontra, infine, una deroga, come evidenziato nelle Note interpretative, qualora la forma societaria sia quella della società tra professionisti di cui all'art. 10 L. n. 183/2011 e D.M. n. 34/2013, giacché tale tipologia di società, a prescindere dal modello societario utilizzato, richiede l'esercizio in via esclusiva dell'attività professionale da parte dei soci ⁽²⁾ e, pertanto, avulso dall'attività di impresa.

Con i migliori saluti.

F.to il Presidente
Elbano de Nuccio

¹ *"La professione di avvocato è incompatibile: (...) c) 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"*.

² Tra cui rientra per quanto già evidenziato l'attività di amministratore di condominio.