

## Oggetto: Disciplina della locazione finanziaria (leasing). Novità

Analogamente a quanto avvenuto nei principali Paesi europei e al fine di evitare la perdurante e impropria applicazione alla locazione finanziaria e alle società di leasing (esclusivamente banche o intermediari finanziari vigilati dalla Banca d'Italia) di discipline proprie di altri istituti (vendita con riserva di proprietà, mutuo, locazione ordinaria, rent to buy e noleggio), il legislatore ha opportunamente previsto una disciplina della locazione finanziaria coerente ed unitaria in analogia a quanto normato con la Legge di Stabilità 2016 per il cd. leasing abitativo, introducendo una definizione in linea con lo scopo e la natura del contratto e un'efficace tutela reciproca dei contraenti (concedente e utilizzatore) nella disciplina della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore.

Con l'introduzione di una specifica definizione e disciplina del contratto di locazione finanziaria, lo stesso dopo decenni dalla sua prima apparizione viene finalmente ad assumere la connotazione di "contratto tipico", producendo anche un non trascurabile effetto deflattivo sull'enorme contenzioso che oggi intasa le aule di giustizia a seguito dei contrasti di giurisprudenza dovuti alle incertezze interpretative sulla sua qualificazione e sulla conseguente disciplina applicabile in caso di risoluzione.

I commi 136-140<sup>1</sup> dell'art.1 riguardano in particolare:

- la definizione di locazione finanziaria;
- la definizione di grave inadempimento dell'utilizzatore;
- la disciplina della risoluzione del contratto per grave inadempimento;
- la disciplina delle modalità di vendita del bene riveniente dalla risoluzione del contratto;
- il coordinamento con le disposizioni fallimentari e quelle relative al già citato leasing abitativo.

### 1. La definizione di locazione finanziaria

Il comma 136 definisce il contratto di locazione finanziaria<sup>2</sup>, descrivendone le caratteristiche peculiari:

- l'obbligazione che assume il concedente con la stipula del contratto è di acquistare o far costruire il bene (auto, strumentale, immobile, immateriale) secondo le indicazioni dell'utilizzatore e di farlo mettere a disposizione dell'utilizzatore (e non di farglielo godere come nella locazione semplice)<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Nella versione ante maxiemendamento del governo i commi relativi al leasing erano inseriti all'interno di un articolo rubricato "Tutela della concorrenza e della trasparenza nel settore della locazione finanziaria".

<sup>2</sup> "136. Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo".

<sup>3</sup> Apprezzabile risulta la differente formulazione della norma qui in esame rispetto all'art. 1, comma 76, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (c.d. "leasing prima casa") per quanto concerne l'obbligo di consegna in capo alla società di leasing. Infatti, il bene è consegnato e messo a disposizione dell'utilizzatore direttamente dal fornitore. Da ciò ne consegue che risulta più corretto, come nella norma qui in esame, prevedere un obbligo dell'intermediario di "far mettere a disposizione" il bene a favore dell'utilizzatore, rispetto alla previsione contenuta in tema di leasing prima casa in cui si prevede che l'intermediario "mette a disposizione" il bene.

- la causa finanziaria è confermata dal richiamo al requisito soggettivo del concedente, che deve essere una banca o un intermediario finanziario come previsto dal testo unico bancario che riserva in via esclusiva l'attività di locazione finanziaria alle banche ed agli intermediari finanziari iscritti, rispettivamente, negli albi di cui agli artt. 13 e 106 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385;
- come tutti i contratti di finanziamento, anche la locazione finanziaria è un contratto di durata; il corrispettivo va calcolato secondo criteri finanziari e quindi tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per l'opzione d'acquisto finale e della durata del contratto;
- elemento essenziale del contratto è la previsione dell'opzione finale di acquisto del bene a favore dell'utilizzatore ad un prezzo prestabilito. Pertanto, alla scadenza l'utilizzatore ha il diritto di divenire proprietario del bene esercitando la suddetta opzione di riscatto; in caso contrario ha l'obbligo di restituire il bene al concedente<sup>4</sup>;
- la natura, funzione e causa giuridica prettamente "finanziaria" del contratto di locazione finanziaria si evincono dal fatto che l'utilizzatore "*assume tutti i rischi, anche di perimento*", riferiti al bene.

## **2. La definizione di grave inadempimento dell'utilizzatore;**

Il comma 137<sup>5</sup> colma un vuoto normativo inserendo in maniera chiara e scevra da possibili interpretazioni tra le cause di risoluzione del contratto il "grave inadempimento" dell'utilizzatore, rappresentato dal mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria (auto, strumentali, etc.).

Infatti, l'art.1455 c.c., pur condizionando la risoluzione del contratto all'importanza dell'inadempimento, però non lo definisce, stabilendo, in negativo, che il contratto non si può risolvere se l'inadempimento "*ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra [parte]*". Si tenga altresì presente che attualmente non esiste una norma che quantifica il numero di rate impagate che fanno scattare la risoluzione per i mutui o finanziamenti chirografari alle imprese, poiché solo per i mutui fondiari erogati da banche la risoluzione del contratto per ritardato pagamento è disciplinata dall'articolo 40, comma 2, del TUB (ossia n. 7 rate anche non consecutive pagate in ritardo, ritenendo per ritardo quello compreso tra 30 e 180 gg).

---

<sup>4</sup> In caso di mancato esercizio del diritto di opzione finale di acquisto, l'utilizzatore ha un "*obbligo*" *ex lege* (e non solo per contratto) di restituire il bene. Tale previsione potrebbe contribuire a snellire le procedure di recupero del bene da parte dell'intermediario concedente in caso di cessazione del contratto in cui non avvenga l'esercizio del diritto di opzione finale da parte dell'utilizzatore.

<sup>5</sup> "*137. Costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria*".

### **3. La disciplina degli effetti della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore**

Il comma 138<sup>6</sup> disciplina gli effetti della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, ponendo quest'ultimo al riparo dal rischio di un ingiustificato arricchimento da parte della società di leasing, replicando sostanzialmente quanto previsto recentemente con la Legge n.208/2015 per il leasing prima casa, in caso di rapporto giuridico pendente nel fallimento (art. 72-quater l.f.) e nel caso di concordato preventivo (art. 169-bis l.f. quarto comma come novellato dall'art.8 del dl 83/2015).

Si prevede, infatti, che la società di leasing corrisponda a favore dell'utilizzatore l'importo realizzato dalla ricollocazione o dalla vendita del bene una volta che lo stesso sia stato riconsegnato, al netto dei canoni scaduti e non pagati e del credito residuo in linea capitale nonché delle spese anticipate dalla società di leasing per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.

A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrerebbero quelle voci contrattualmente a carico del cliente inadempiente (multe, spese giudiziali, di perizia, di assicurazione, di ritiro, di conservazione, di custodia, etc.). Si precisa inoltre che, anche a seguito della ricollocazione o vendita del bene, resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore stesso.

In questo modo si prevede che l'intermediario creditizio recuperi almeno il capitale impiegato per l'acquisto del bene ed ogni spesa inerente al suo recupero, in modo da non avere perdite, fermo restando l'eventuale risarcimento del lucro cessante in base ai principi generali dell'ordinamento.

Infatti, a tutela degli interessi dell'utilizzatore, ma tenendo anche conto che questi è stato comunque inadempiente agli obblighi contrattualmente assunti, si prevede che la banca o l'intermediario finanziario (concedente) non si debba trovare in una situazione più vantaggiosa di quella in cui si sarebbe trovato se il contratto fosse stato regolarmente adempiuto dall'utilizzatore, secondo il principio sancito dalla Convenzione Unidroit sul leasing finanziario internazionale recepita dal nostro Paese con la legge n. 259/1993 (cfr. Cass. 888/2014), fatta eccezione per il mancato guadagno conseguente alla risoluzione.

### **4. La disciplina delle modalità di vendita del bene riveniente dalla risoluzione del contratto**

Ai fini di quanto previsto dal comma 138, il comma 139<sup>7</sup> disciplina le modalità della vendita del bene.

---

<sup>6</sup> 138. In caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore ai sensi del comma 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente."

<sup>7</sup> "139. Ai fini di cui al comma 138, il concedente procede alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. Quando non è possibile far riferimento ai predetti valori, procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo

Pertanto, la società di leasing procede alla vendita o alla ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. A titolo esemplificativo è ragionevole inserire le rilevazioni di mercato di dominio pubblico (NOMISMA, OMI, Scenari Immobiliari per immobiliare, Eurotax, Quattroruote per auto, tabelle di degrado per lo strumentale); nell'ambito delle procedure di vendita sono comunque ammissibili le vendite all'incanto, le aste notarili telematiche, le aste on line o pubbliche, le cessioni ai fondi.

Solo allorquando non sia possibile far riferimento alle citate rilevazioni di mercato, la disposizione prevede che la vendita o la ricollocazione del bene avvenga sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione.

Per quanto attiene alle caratteristiche del perito, la disposizione fornisce una definizione di perito indipendente: *“quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio”*.

Tenuto conto che la società di leasing può svolgere esclusivamente attività di concessione di finanziamenti (nella quale rientra la locazione finanziaria) e che la mancata o non tempestiva (re)immissione nel ciclo produttivo di un bene (ad. macchinario o immobile) riveniente da un contratto di leasing risolto farebbe concorrere quest'ultimo a costituire il suo patrimonio mobiliare o immobiliare, ponendo quest'ultima nella condizione di svolgere un'attività (gestione di cespiti) non in linea con l'attività istituzionale, all'ultimo periodo del comma 139 si prevede che nelle attività di vendita e ricollocazione del bene la società di leasing si attenga a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del miglior offerente possibile con obbligo di informazione dell'utilizzatore.

## **5. Il coordinamento con le disposizioni fallimentari e quelle relative al già citato leasing abitativo**

Con il comma 140<sup>8</sup> si precisa che restano ferme le previsioni di cui all'art.72-quater l.f. in caso di fallimento della società di leasing e dell'utilizzatore nonché le sole norme civilistiche contenute dalla legge di stabilità 2016 in caso di leasing immobiliare abitativo.

---

*nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione. Il perito è indipendente quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio. Nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore”*.

<sup>8</sup> 141. Restano ferme le previsioni di cui all'articolo 72-quater del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e si applica, in caso di immobili da adibire ad abitazione principale, l'articolo 1, commi 76, 77, 78, 79, 80 e 81, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

## **6. Ambito di applicazione**

Avendo, in sostanza, recepito per la risoluzione del contratto la medesima disciplina prevista in sede fallimentare e per il leasing abitativo, è legittimo ritenere che i commi 138 e 139 trovino applicazione anche ai contratti già risolti per i quali non sia ancora stata definita la disciplina applicabile.