

Verona, 20 Ottobre 2017

FOCUS

Il nuovo contratto di *Leasing*

A cura di Paolo Cagliari

DISCLAIMER: La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere professionale né può considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

INFORMATIVA EX ART. 13 D.LGS. 196/2003: La presente circolare è inviata a soggetti che hanno fornito liberamente i propri dati personali nel corso di rapporti professionali, di incontri o simili. I dati personali in questione sono trattati per finalità collegate ai rapporti professionali intercorrenti con gli interessati, per finalità informative ma non sono comunicati a soggetti terzi. Il “titolare” del trattamento dati è Studio Righini e Associati con sede in Verona, Piazza Cittadella, 13. Il trattamento dei dati è curato solo da soci, collaboratori e dipendenti incaricati del trattamento o da incaricati di occasionali operazioni di manutenzione. Qualora Lei avesse ricevuto la presente circolare per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro potrà comunicarcelo inviando una e-mail a studiorighini@studiorighini.it

Con la legge annuale per il mercato e la concorrenza (l. 4 agosto 2017, n. 124), il legislatore ha tipizzato la figura contrattuale del leasing, fino a oggi presa in considerazione da alcune disposizioni settoriali (per esempio, dall'art. 72-quater della legge fallimentare), ma priva di una disciplina specifica (trattandosi di fattispecie negoziale importata da ordinamenti stranieri, per alcuni aspetti assimilata alla nostra vendita con riserva della proprietà).

Il comma 136 dell'art. 1 l. 124/2017 contiene la definizione di contratto di locazione finanziaria, individuando come tale “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”.

Non è la prima volta che il legislatore interviene per disciplinare una fattispecie contrattuale in modo, per così dire, incidentale, ossia inserendo la nuova disposizione in un provvedimento che ne contiene molte altre riguardanti i più svariati settori dell'economia: si pensi, per esempio, al rent to buy, introdotto dall'art. 23 del d.l. 12 settembre 2014, n. 133 (cosiddetto “sblocca Italia” e contenente misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e la ripresa delle attività produttive).

Peraltro, rispetto al rent to buy (non a caso considerato tale in quanto diverso dalla locazione finanziaria, come esplicitato dall'incipit del comma 1 dell'art. 23 d.l. 133/2014), che prevede pur sempre la concessione del godimento di un immobile con diritto del conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, la locazione finanziaria (che, peraltro, può avere per oggetto anche beni diversi dagli immobili) si caratterizza per l'impiego di una struttura trilaterale, in quanto al contratto di leasing propriamente detto (corrente tra l'utilizzatore e il concedente) si affianca quello a monte di vendita o di fornitura (concluso fra il concedente e il fornitore o il costruttore).

Il contratto di leasing contemplato dalla l. 124/2017 si differenzia, altresì, dallo schema negoziale denominato “sale and lease back”, nel quale è lo stesso soggetto che assume in locazione finanziaria il bene ad averlo prodotto e a venderlo alla società finanziaria che glielo concede in godimento verso il pagamento di un canone e con possibilità di riacquisto, al termine del contratto, per un prezzo normalmente inferiore al suo valore.

Il contratto disciplinato dalla legge per il mercato e la concorrenza corrisponde alla fattispecie del leasing cosiddetto “finanziario” (distinto da quello “operativo”, in cui è lo stesso produttore che concede in locazione il bene all'utilizzatore).

Nel prevedere che l'utilizzatore assume tutti i rischi inerenti al bene, la norma riecheggia quanto stabilito dall'art. 1523 c.c. in materia di vendita con riserva della proprietà.

Diversamente, invece, da quanto stabilito, sempre a proposito di vendita con riserva della proprietà, dall'art. 1526 c.c. (da una più che consolidata giurisprudenza finora ritenuto analogicamente applicabile anche in caso di leasing), il comma 138 dell'art. 1 l. 124/2017 stabilisce che, in conseguenza della risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente, anziché essere tenuto alla

restituzione delle rate riscosse al netto dell'equo compenso dovuto per l'utilizzo della cosa, deve corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata a valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere 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; l'eventuale differenza negativa deve essere corrisposta dall'utilizzatore al concedente, visto che l'ultimo periodo del comma 138 sancisce che "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".

Peraltro, il precedente comma 137 tipizza il grave inadempimento dell'utilizzatore che dà luogo alla risoluzione del contratto, essendo considerato tale il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o di due canoni trimestrali anche non consecutivi o di un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o di un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria.

Il comma 139 si preoccupa, invece, di procedimentalizzare il meccanismo di vendita o ricollocazione del bene, stabilendo che la stessa avvenga sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati o, quando ciò non è possibile, 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 comunicata all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione della terna. La norma prevede, altresì, che la procedura di vendita o di ricollocazione deve essere improntata a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità, adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile e con obbligo di informazione dell'utilizzatore.

Il fatto che la nuova fattispecie negoziale delineata dal legislatore sia imperniata sulla concessione in godimento del bene (acquistato o fatto costruire dal concedente) con opzione di acquisto finale in favore dell'utilizzatore e sulla commisurazione tra corrispettivo globale (da pagarsi in più rate che costituiscono in parte canone e in parte prezzo) e corrispettivo dell'acquisto finale, induce ad assimilare il contratto di locazione finanziaria disciplinato dalla l. 124/2017 al leasing cosiddetto "traslativo" (ossia pattuito con riferimento a beni atti a conservare alla scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'esercizio dell'opzione di acquisto e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto), contrapposto a quello cosiddetto "di godimento" (pattuito con funzione di finanziamento rispetto a beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto, con conseguenziale marginalità dell'eventuale opzione d'acquisto e dietro canoni che configurano esclusivamente il corrispettivo dell'uso dei beni stessi).

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento.

Per il Dipartimento di Consulenza Legale e contrattuale
Avv. Paolo Cagliari