

Locazione finanziaria. La legge sulla concorrenza, che è in vigore dal 29 agosto, «tipizza» il contratto

Leasing con regole su misura

L'esistenza di una normativa ad hoc riduce i margini di incertezza

Praticato fin dagli anni '70 ma rimasto sinora praticamente privo di regolamentazione legislativa, il contratto di **locazione finanziaria** (o leasing finanziario) trova finalmente, con l'emanazione della **legge sulla concorrenza** (n. 124/2017), una propria definizione e la disciplina di alcuni suoi salienti aspetti.

Anzitutto, la legge sulla concorrenza fornisce la definizione della locazione finanziaria. Da questo deriva che il **leasing** finanziario diventa un contratto "tipico" (purtroppo non inserito nel Codice civile, con ennesimo sfregio alla sistematicità della nostra legislazione) dopo esser stato, per oltre 50 anni, l'esempio "di scuola", stante la sua frequenza, cui si ricorreva nelle aule universitarie per spiegare agli studenti la categoria dei contratti "atipici": vale a dire, quelli che non trovano espressa definizione o disciplina nella legislazione vigente e la cui regolamentazione deve essere faticosamente ricostruita mediante l'utilizzo (spesso controverso, come dimostra la pluridecennale giurisprudenza proprio in tema di leasing) di norme che la legge dedica (come sancisce l'articolo 12, comma 2, preleggi) a «casi simili o materie analoghe».

Per il leasing si ricorreva, caso per caso, alle norme sulla locazione per disciplinare quegli aspetti del leasing inerenti il godimento del bene da parte dell'utilizzatore e a quelle della compravendita per disciplinare quegli aspetti inerenti l'esercizio del diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore.

L'essere definito dalla legge conferisce, dunque, al leasing finanziario il pregio di essere distinguibile da altre figure simili (come la vendita con riserva della proprietà, la locazione, il noleggio, il rent to buy e il leasing operativo, vale a dire il leasing praticato dallo stesso produttore del bene, come strumento di commercializzazione) e di poter avere la certezza di quali sono le regole ad esso applicabili in quanto appunto specificamente dettate per il contratto di locazione finanziaria. Insomma, la nuova disciplina conferisce maggior certezza ai rapporti nascenti dal contratto di leasing finanziario e rappresenta una causa sicuramente deflattiva del relativo e sinora ingente contenzioso.

Per il vero, l'ordinamento già conosce una definizione di "leasing abitativo", contratto definito e regolamentato dalla legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 76, legge 28 dicembre 2015 n. 208): si tratta, peraltro, di un leasing settoriale, limitato appunto all'acquisto dell'abitazione "principale" da parte di una persona fisica e che finora, tra l'altro, non risulta aver ancora avuto un significativo utilizzo.

Il leasing della legge sulla concorrenza è, dunque, definito come quel contratto con il quale specifici soggetti operanti in campo finanziario, e solo essi (vale a dire, le banche o gli altri intermediari finanziari iscritti nell'albo disciplinato all'articolo 106 del testo unico bancario, il Dlgs 385/1993), si obbligano ad acquistare o a far costruire un bene (immobile, mobile e anche un bene immateriale) su scelta e secondo le indicazioni del loro cliente (il cosiddetto "utilizzatore"), che ottiene poi la detenzione di tale bene per un dato tempo verso un determinato corrispettivo, calcolato tenendo 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 a un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

Locazione finanziaria. La legge sulla concorrenza, che è in vigore dal 29 agosto, «tipizza» il contratto

Leasing con regole su misura

L'esistenza di una normativa ad hoc riduce i margini di incertezza

Praticato fin dagli anni '70 ma rimasto sinora praticamente privo di regolamentazione legislativa, il contratto di **locazione finanziaria** (o leasing finanziario) trova finalmente, con l'emanazione della **legge sulla concorrenza** (n. 124/2017), una propria definizione e la disciplina di alcuni suoi salienti aspetti.

Anzitutto, la legge sulla concorrenza fornisce la definizione della locazione finanziaria. Da questo deriva che il **leasing** finanziario diventa un contratto "tipico" (purtroppo non inserito nel Codice civile, con ennesimo sfregio alla sistematicità della nostra legislazione) dopo esser stato, per oltre 50 anni, l'esempio "di scuola", stante la sua frequenza, cui si ricorreva nelle aule universitarie per spiegare agli studenti la categoria dei contratti "atipici": vale a dire, quelli che non trovano espressa definizione o disciplina nella legislazione vigente e la cui regolamentazione deve essere faticosamente ricostruita mediante l'utilizzo (spesso controverso, come dimostra la pluridecennale giurisprudenza proprio in tema di leasing) di norme che la legge dedica (come sancisce l'articolo 12, comma 2, preleggi) a «casi simili o materie analoghe».

Per il leasing si ricorreva, caso per caso, alle norme sulla locazione per disciplinare quegli aspetti del leasing inerenti il godimento del bene da parte dell'utilizzatore e a quelle della compravendita per disciplinare quegli aspetti inerenti l'esercizio del diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore.

L'essere definito dalla legge conferisce, dunque, al leasing finanziario il pregio di essere distinguibile da altre figure simili (come la vendita con riserva della proprietà, la locazione, il noleggio, il rent to buy e il leasing operativo, vale a dire il leasing praticato dallo stesso produttore del bene, come strumento di commercializzazione) e di poter avere la certezza di quali sono le regole ad esso applicabili in quanto appunto specificamente dettate per il contratto di locazione finanziaria. Insomma, la nuova disciplina conferisce maggior certezza ai rapporti nascenti dal contratto di leasing finanziario e rappresenta una causa sicuramente deflattiva del relativo e sinora ingente contenzioso.

Per il vero, l'ordinamento già conosce una definizione di "leasing abitativo", contratto definito e regolamentato dalla legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 76, legge 28 dicembre 2015 n. 208): si tratta, peraltro, di un leasing settoriale, limitato appunto all'acquisto dell'abitazione "principale" da parte di una persona fisica e che finora, tra l'altro, non risulta aver ancora avuto un significativo utilizzo.

Il leasing della legge sulla concorrenza è, dunque, definito come quel contratto con il quale specifici soggetti operanti in campo finanziario, e solo essi (vale a dire, le banche o gli altri intermediari finanziari iscritti nell'albo disciplinato all'articolo 106 del testo unico bancario, il Dlgs 385/1993), si obbligano ad acquistare o a far costruire un bene (immobile, mobile e anche un bene immateriale) su scelta e secondo le indicazioni del loro cliente (il cosiddetto "utilizzatore"), che ottiene poi la detenzione di tale bene per un dato tempo verso un determinato corrispettivo, calcolato tenendo 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 a un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

Le caratteristiche. Specificati diritti e doveri delle parti

I rischi contrattuali pesano sull'utilizzatore

I **caratteri** salienti della locazione finanziaria sono:

la qualità del **soggetto** che concede il leasing (può essere solo una banca o un intermediario finanziario);

il fatto che si tratta di un contratto di **natura "finanziaria"** (e, quindi, non di una locazione né di una compravendita), con la conseguenza, ad esempio, che gravano sull'**utilizzatore** tutti i rischi riferiti al bene oggetto del contratto: si va dai rischi intrinseci nel contratto di acquisto (come il rischio di evizione per la presenza di gravami a favore di terzi oppure il rischio di comprare un bene privo delle qualità promesse o essenziali oppure gravato da vizi) ai rischi propri del periodo di godimento del bene, come il rischio che il bene provochi danni ad altri (scoppia una caldaia, cade un cornicione) oppure il rischio che il bene perisca (si pensi a un crollo dell'edificio o a un suo significativo degrado, ad esempio per il cedimento delle fondamenta a causa di una infiltrazione);

il fatto che il contratto preveda l'opzione per il riscatto, e cioè che l'utilizzatore, al termine del periodo convenuto, abbia la possibilità di ottenere il diritto di proprietà del bene fino a quel momento detenuto in mero godimento, pagando il prezzo del riscatto quale concordato nel contratto di leasing;

il fatto che, in mancanza del riscatto del bene oggetto di leasing, l'utilizzatore abbia «l'obbligo di restituirlo» (essendo dunque con ciò chiarificato che dalla legge stessa discende un indefettibile titolo, per la società che concede il leasing, di reimpossessarsi del bene che non sia riscattato).

La legge si occupa poi di disciplinare il delicato e contrastato profilo della risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore. Anzitutto, la legge offre la definizione di «grave inadempimento» (vale a dire il presupposto per invocare la risoluzione del contratto), fattispecie che dunque ricorre nel caso in cui:

? nei contratti di leasing immobiliare, vi sia il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o di due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente;

nei contratti di locazione finanziaria diversi da quelli immobiliari (ad esempio, i leasing di autovetture e di beni strumentali), vi sia il mancato pagamento di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente.

Dato che il Codice civile sancisce che la risoluzione si può avere solo per un inadempimento di «non scarsa importanza», la regola che, una volta per tutte, sancisce quando l'inadempimento è rilevante, ha un valore incommensurabile perché toglie di torno un'infinità di questioni (si pensi solo al caso dell'utilizzatore che, di tanto in tanto, «salta» il pagamento di un canone, per poi riprendere il pagamento dei canoni successivi).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A.Bu.