

Legge concorrenza. Il provvedimento disciplina il contratto che esce dall'area delle forme giuridiche atipiche

Leasing con regole su misura

Risoluzione per grave inadempimento se non si pagano quattro canoni

Praticato fin dagli anni '70 ma rimasto sinora praticamente privo di regolamentazione legislativa, il **contratto di leasing** trova finalmente, con l'emanazione della **legge sulla concorrenza**, una propria definizione e la disciplina di alcuni suoi particolari aspetti.

In sostanza, **il leasing 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, stante la sua frequenza, l'esempio "di scuola" della 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 in tema di leasing) di norme che la legge dedica a «casi simili o materie analoghe». Si spera che la nuova disciplina conferisca maggior certezza ai rapporti nascenti dal contratto di leasing e rappresenti una causa deflattiva del relativo contenzioso.

L'ordinamento già conosceva il contratto di "leasing abitativo", definito e regolamentato dalla Stabilità per il 2016: ma si tratta di un leasing settoriale, limitato alle abitazioni e che finora, tra l'altro, stante la sua recente introduzione, non risulta aver ancora avuto un significativo utilizzo.

Il leasing della legge sulla concorrenza è definito come quel contratto con il quale la banca (o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo disciplinato all'articolo 106 del testo unico bancario, il Dlgs 385/1993), si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore il quale ne ottiene la detenzione 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 a un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo. L'utilizzatore inoltre assume tutti i rischi che derivano alla società di leasing in dipendenza dell'acquisto: ad esempio, il rischio di comprare un bene gravato da vincoli o diritti altrui, il rischio dell'evizione, il rischio della sussistenza di vizi o di una mancanza di qualità e, addirittura, il rischio del perimento del bene nel corso della durata della locazione.

La legge di concorrenza si occupa inoltre di disciplinare il delicato e contrastato profilo dell'inadempimento dell'utilizzatore. Anzitutto, la legge offre la definizione di «grave inadempimento», fattispecie che 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; per gli altri contratti di locazione finanziaria dato dal mancato pagamento di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente.

Una volta poi che, a causa di questo grave inadempimento dell'utilizzatore si sia verificata la risoluzione del contratto per inadempimento, il concedente, da un lato, ha diritto alla restituzione del bene e, dall'altro, 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, 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 sia inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente.

L'ALTRO FRONTE Per il leasing immobiliare grave inadempimento se non si versano sei canoni mensili o due trimestrali

© RIPRODUZIONE RISERVATA
Angelo Busani