

DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

In breve



STATO D'INSOLVENZA
Anche se l'attivo supera il passivo



Lo stato di insolvenza richiesto ai fini della pronuncia dichiarativa del fallimento non è escluso dalla circostanza che l'attivo superi il passivo e che non esistano conclamati inadempimenti esteriormente apprezzabili. Il significato oggettivo dell'insolvenza, che è quello rilevante agli effetti dell'articolo 5 l.f., deriva da una valutazione circa le condizioni economiche necessarie all'esercizio di attività economiche e si identifica con uno stato di impotenza funzionale non transitoria a soddisfare le obbligazioni inerenti all'impresa. Inoltre, si esprime nell'incapacità di produrre beni con margine di redditività da destinare alla copertura delle esigenze di impresa, nonché nell'impossibilità di ricorrere al credito a condizioni normali, senza rovinose decurtazioni del patrimonio.

Corte di cassazione, Sez. VI-1, ordinanza n.98 depositata il 7 gennaio 2016

INGIUNZIONE AFFITTO
Contro il decreto solo con citazione

L'opposizione a decreto ingiuntivo emesso in relazione al mancato pagamento di canoni di affitto di azienda, come tale soggetta al rito delle locazioni, è ammissibile se introdotta con citazione. Corte di cassazione, Sezione VI-3, ordinanza n.60 depositata il 7 gennaio 2016

A CURA DELLA REDAZIONE PLUS PLUS 24 DIRITTO
www.plusplus24diritto.ilssole24ore.com

Legge di Stabilità. Codificata la tipologia di locazione finanziaria

Leasing abitativo, così il contratto-tipo e lo stop ai canoni

L'edificio va adibito ad abitazione principale

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

Nel nostro ordinamento non c'è una normativa che offra la nozione e la disciplina del contratto di locazione finanziaria (o leasing). Si tratta, in generale, del contratto con cui un soggetto (concedente) dà in locazione a un altro soggetto (utilizzatore) un bene che ha acquistato (o fatto costruire) su indicazione dell'utilizzatore stesso. Quest'ultimo può riscattarlo e diventarne il proprietario versando un prezzo prestabilito.

Nozione di leasing abitativo

La legge di Stabilità per il 2016 (la n. 208 del 28 dicembre 2015, all'articolo 1, commi 76 e seguenti, in vigore dal 1° gennaio 2016) ha codificato una particolare tipologia di leasing (e cioè il leasing abitativo), dotandolo di alcuni vantaggi fiscali, per offrire al mercato dell'edilizia uno strumento in più per la commercializzazione delle abitazioni e ai potenziali acquirenti una soluzione ulteriore rispetto alla tradizionale forma di finanziamento utilizzata in questo ambito, vale a dire il mutuo ipotecario.

L'articolo 1, comma 76, della legge 208/2015, contiene la definizione del contratto di locazione finanziaria in questione. Innanzitutto si tratta di un contratto con il quale il soggetto concedente (e cioè, necessariamente, una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del Testo unico bancario) si obbliga, verso il proprio cliente (il futuro utilizzatore) ad acquistare o far costruire un edificio abitativo, secondo le istruzioni dell'utilizzatore (si può trattare indifferentemente di abitazio-

ni nuove o usate e di abitazioni cedute da un'impresa costruttrice, da un'altra non costruttrice o da un soggetto che non esercita attività d'impresa).

Da qui l'impegno del soggetto concedente a mettere questo edificio a disposizione dell'utilizzatore che versa un canone correlato al prezzo di acquisto (o al costo di costruzione) e alla durata del periodo di godimento del bene in parola da parte dell'utilizzatore. Questo edifi-

MOTIVI DEL RINVIO

Il posticipo dei pagamenti spetta se c'è perdita di lavoro subordinato o di attività di collaborazione come l'agenzia o la rappresentanza

cio deve essere destinato dall'utilizzatore ad «abitazione principale». Al termine del convenuto periodo di godimento da parte dell'utilizzatore, questi ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato con il pagamento di un prezzo stabilito nel contratto di leasing.

Sospensione del pagamento

Il nuovo contratto di leasing abitativo, inoltre, è caratterizzato dal fatto che, in base all'articolo 1, comma 79, legge 208/2015 (similmente a quanto disposto in materia di sospensione del pagamento delle rate di mutuo, in base all'articolo 2, comma 476 e seguenti, legge 244/2007), l'utilizzatore ha il diritto (che appare essere inderogabile) di domandare la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici in due casi: a) cessazione del suo rapporto di lavoro subordinato (fatta eccezione per le ipote-

si di risoluzione consensuale, o per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa); b) cessazione dei suoi rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale e di altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato (fatta eccezione per le ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa).

Il diritto alla sospensione del pagamento dei canoni non compete all'utilizzatore in casi diversi da quelli precedentemente elencati, può essere esercitato per una sola volta nel corso del rapporto contrattuale e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi, ed è esercitabile senza che all'utilizzatore sia addebitabile alcuna commissione o spesa di istruttoria e senza che gli possano essere richieste garanzie aggiuntive.

In caso di sospensione del pagamento dei canoni, la durata del contratto di leasing è aumentata di un periodo pari a quello di durata della sospensione.

Al termine del periodo di sospensione, il pagamento dei canoni periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto di leasing, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti salienti

I RISCHI CHE GRAVANO SULL'UTILIZZATORE

In base all'articolo 1, comma 76, legge 280/2015, l'immobile oggetto del contratto di leasing abitativo è comprato (o fatto costruire) «su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore» il quale «se ne assume tutti i rischi, anche di perimento»: si tende cioè a riprodurre la stessa situazione in cui l'utilizzatore si troverebbe se comprasse direttamente l'immobile. Pertanto, ad esempio, se l'edificio subisce un crollo, totale o parziale, l'utilizzatore si deve far carico di questa situazione (senza dunque poter farne carico alla società concedente), sostenere gli eventuali costi di ripristino e continuare a pagare i canoni dovuti secondo il contratto di locazione finanziaria

UTILIZZATORE SENZA DIRITTO DI RIPENSAMENTO

Il leasing abitativo consiste nell'acquisto di un bene da parte di una banca (o di una società di leasing) su indicazione dell'utilizzatore, al quale viene concesso il godimento del bene oggetto del contratto di leasing con il pagamento di un canone periodico. Al termine del convenuto periodo di godimento da parte dell'utilizzatore, costui ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato con il pagamento di un prezzo stabilito nel contratto di leasing. Dato che, per l'utilizzatore, si tratta di una facoltà e non di un obbligo di acquisto, non compete all'utilizzatore il diritto di «ripensamento» e cioè di recedere dal contratto entro quattordici giorni dalla sua stipula

SE IL FORNITORE È INADEMPIENTE

È dubbio se al contratto di leasing abitativo si renda applicabile l'articolo 125-quinquies, comma 3, del Tub, per il quale, il consumatore, dopo aver invano costituito in mora il fornitore (e cioè il venditore o il costruttore dell'abitazione) può chiedere alla banca (o alla società di leasing) concedente di procedere alla risoluzione del contratto con quel fornitore. Tale richiesta provoca il sorgere del diritto dell'utilizzatore a sospendere il pagamento dei canoni e del diritto dell'utilizzatore a risolvere (senza penalità e oneri) il contratto di leasing, il che obbliga la società concedente a rimborsare all'utilizzatore le rate già pagate

STOP ALL'AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE

In base all'articolo 1, comma 77, legge 208/2015, all'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di leasing abitativo si applica l'articolo 67, comma 3, lettera a), della legge fallimentare (Rg 267/1942), secondo il quale non sono soggetti all'azione revocatoria fallimentare «i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso». Non è chiaro se questa normativa concerna i pagamenti dell'utilizzatore alla società concedente o se la nuova norma sia in effetti mirata ai pagamenti fatti dalla società concedente al venditore (o al costruttore) dell'abitazione indicata dall'utilizzatore.

IL FALLIMENTO DEL FORNITORE

La nuova norma non parla del fallimento del venditore. Non dovrebbe però essere difficile giungere a ritenere applicabile, anche al caso del leasing abitativo (dato che si tratta di un contratto finalizzato a procurare all'utilizzatore il godimento di una casa che egli intende destinare ad «abitazione principale»), il disposto dell'articolo 67, comma 3, lettera c), della legge fallimentare, secondo il quale sono sottratte alla revocatoria fallimentare le vendite, concluse a giusto prezzo, aventi a oggetto immobili a uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado

L'inadempimento. Basta una sola «mancanza»

Se il cliente non paga la società concedente ha adeguata tutela

L'eventualità che l'utilizzatore non paghi i canoni dovuti a termini del contratto di leasing è disciplinata dall'articolo 1, comma 78, legge 208/2015. La legge, peraltro, non dice nulla sull'entità dell'inadempimento occorrente per legittimare l'azione di risoluzione: ciò porta a ritenere plausibile la clausola contrattuale secondo cui la società concedente può pretendere la risoluzione anche con il mancato pagamento di una solarata di canone.

Quattro conseguenze

Se, dunque, il contratto si risolve per inadempimento dell'utilizzatore si presentano diverse conseguenze:

- 1) la banca (o la società di leasing) concedente ha diritto alla restituzione del bene concesso in godimento all'utilizzatore;
- 2) la legge non sancisce in capo alla società concedente alcun obbligo di vendita o di assegnazione in godimento ad altri del bene di cui si è reimpossessata (né, tanto meno, la legge impone il rispetto di alcuna tempistica per effettuare vendite o assegnazioni in godimento a terzi del bene oggetto di ripossessamento da parte della società concedente);
- 3) nel caso in cui decida di procedere alla vendita (o all'assegnazione in godimento ad altri) del bene di cui si è reimpossessata, la società concedente è obbligata ad agire a «valori di mercato» (per il che si renderà opportuna la redazione di una perizia indipendente) nonché al rispetto di «criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore» (e quindi, ad esempio, a pubblicare idonei annunci pubblicitari oppure a bandire aste «private»); si tratta, in sostanza, di una previsione non dissimile da quella dettata per il caso del decesso del soggetto che ha contratto un prestito vitalizio ipotecario (di cui all'articolo 11-quadterdecies, comma 12-quadter, Dl 203/2005, convertito in legge 248/2005);
- 4) nel caso in cui effettui la vendita (o l'assegnazione in godi-

mento ad altri) del bene di cui si è reimpossessata, la società concedente è obbligata a corrispondere il ricavato all'utilizzatore, detraendo però (sulla fattura di quanto disposto per il leasing «ordinario» dall'articolo 72-quadter, legge fallimentare): a) la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione; b) la somma dei canoni che devono ancora scadere, debitamente attualizzati (alla data in cui questo calcolo viene effettuato); c) il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. Se, per effetto di queste sottrazioni, si ottenga un risultato negativo, è l'utilizzatore a dover corrispondere alla società concedente una somma di importo pari a

IL CONFRONTO

Rispetto alla vendita con riserva, se il bene si aliena la venditrice incassa le rate non onorate, quelle mancanti e il prezzo pattuito

detta differenza negativa. In base all'articolo 1, comma 81, legge 280/2015, per ottenere il rilascio dell'immobile la società concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto.

La legge 208/2015 introduce pertanto, per la società concedente, un trattamento più favorevole di quello ritenuto applicabile al contratto di leasing «ordinario», vale a dire la disciplina recata dall'articolo 1526 del Codice civile in materia di contratto di vendita con riserva di proprietà (la quale, per analogia, si applica al contratto di leasing: Cassazione, 8 gennaio 2010, n. 73), secondo cui, in caso di risoluzione del contratto, l'acquirente (utilizzatore) ha il diritto di vedersi restituite tutte le rate versate, residuando al venditore (soggetto concedente) il diritto di ottenere un equo compenso per il concesso utilizzo del bene e per il suo logoramento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



OGNI MESE, UNA NUOVA COLLEZIONE DI DESIDERI

How To Spend It: moda, design, motori, food, beauty, viaggi e arte.

HOW TO SPEND IT.
IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE.

Il Sole 24 ORE
Il primo quotidiano digitale

