

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

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 a far costruire un edificio abitativo, secondo le istruzioni dell'utilizzatore (si può trattare indifferentemente di abitazioni 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 edificio 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 ipotesi 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

I 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

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

Pagina a cura di
Angelo Busani