

## **Contratto di leasing finanziario: novità introdotte dalla Legge n. 124 del 2017 (G.U. n. 189 del 14.08.2017), entrata in vigore il 29.08.2017**

*di Maria Claudia Fisichella – Avvocato civilista*

La Legge n. 124/2017 (G.U. n. 189 del 14.08.2017), entrata in vigore il 29.08.2017, recante «*disposizioni finalizzate a rimuovere ostacoli regolatori all'apertura dei mercati, a promuovere lo sviluppo della concorrenza e a garantire la tutela dei consumatori, anche in applicazione dei principi del diritto dell'Unione europea in materia di libera circolazione, concorrenza e apertura dei mercati, nonché delle politiche europee in materia di concorrenza*», introduce ai commi 136 e ss. dell'art. 1 la definizione del contratto di leasing finanziario e la disciplina relativa agli effetti e alle conseguenze connesse alla risoluzione per inadempimento.

Con tale previsione legislativa, il legislatore colma il vuoto normativo relativo a tale tipologia contrattuale che, nella pratica, risultava sempre più utilizzata.

Invero, originariamente, il contratto di leasing finanziario o di locazione finanziaria, non essendo espressamente disciplinato dal Codice Civile tra le fattispecie negoziali tipiche, veniva ricondotto, dalla dottrina e dalla giurisprudenza, nella categoria dei contratti atipici, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1322 c.c..

Sostanzialmente, con la novella legislativa *de qua* il leasing finanziario cessa di essere un contratto regolato solo dalla volontà delle parti.

In particolare, il **comma 136** dispone che per **locazione finanziaria** si intende: *“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”*.

I successivi commi disciplinano l'ipotesi della **risoluzione del contratto di leasing finanziario per inadempimento dell'utilizzatore**, quindi i relativi **effetti e conseguenze**.

Segnatamente, il **comma 137**, qualifica quale **grave inadempimento dell'utilizzatore**, tale da giustificare la risoluzione anticipata del contratto:

- 1) quanto al leasing immobiliare, il mancato pagamento di almeno **sei canoni mensili o due canoni trimestrali, anche non consecutivi**;
- 2) quanto alle altre tipologie di leasing, il mancato pagamento di **quattro canoni mensili anche non consecutivi**.

Il **comma 138** disciplina espressamente le **conseguenze in capo al concedente** in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore di cui al precedente comma 137.

E precisamente:

- 1) **diritto alla restituzione del bene**;

2) obbligo di corresponsione all'utilizzatore di quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, secondo i criteri di cui *infra*;

3) deduzione – dalla somma ricavata dalla vendita o da altra utilizzazione del bene – della somma corrispondente all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonchè delle spese anticipate per il recupero del bene, per la stima e per la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.

Quando il valore realizzato con la vendita o da altra collocazione del bene sia inferiore rispetto a quanto dovuto dall'utilizzatore al concedente, quest'ultimo mantiene il diritto di credito per la differenza.

Il **comma 139** disciplina, altresì, la **procedura che il concedente deve seguire per la vendita o per la ricollocazione del bene.**

A tal fine, la novella legislativa prevede che il concedente prenda come riferimento i valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati; quando non è possibile far riferimento ai predetti valori, il concedente è tenuto a basarsi sulla stima di 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 – non legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio – scelto dal concedente tra almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione.

Nella spiegata procedura di vendita o ricollocazione, il concedente è tenuto a rispettare i criteri di celerità, trasparenza e pubblicità, adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile e informando obbligatoriamente e tempestivamente l'utilizzatore.

Infine, il **comma 140**, infine, **coordina tale nuova disciplina con alcune previgenti norme** che richiamano la fattispecie contrattuale in esame.

In particolare, prevede che venga fatta salva l'applicazione dell'art. 72-quater del Regio Decreto n. 267/1942 del 16 marzo 1942 (L. Fall.), che disciplina la sorte del contratto di leasing finanziario in caso di fallimento dell'utilizzatore, nonchè l'applicazione della disciplina del leasing finanziario di immobili da adibire ad abitazione principale introdotta dall'articolo 1, commi 76, 77, 78, 79, 80 e 81, della Legge n. 208/2015 del 28 dicembre 2015 (legge di stabilità 2016).