

### **Capitolo 3 USI NEGOZIALI IN MATERIA DI LEASING**

#### *Sommario*

Sezione 1 <sup>^</sup> - Leasing mobiliare	
Definizione	Art. 1
Scelta del fornitore e del bene	» 2
Forma del contratto	» 3
Ordine al fornitore	» 4
Consegna	» 5
Versamento del corrispettivo	» 6
Assicurazione	» 7
Uso e ubicazione del bene	» 8
Divieto di cessione e vincoli	» 9
Facoltà di scelta al termine del contratto	» 10
Sezione 2 <sup>^</sup> - Leasing del fornitore o diretto	
Definizione	» 11
Sezione 3 <sup>^</sup> - Leasing immobiliare	
Definizione	» 12
Forma del contratto	» 13
Acquisto di fabbricato costruito	» 14
Consegna del fabbricato	» 15
Fabbricato da costruire: area progetto	» 16
Fabbricato da costruire: edificazione	» 17
Consegna del fabbricato	» 18
Pagamento del corrispettivo	» 19
Assicurazione	» 20
Uso dell'immobile e oneri relativi	» 21
Facoltà di scelta al termine del contratto	» 22

#### **Sezione 1<sup>^</sup> - Leasing mobiliare**

##### **Art.1 – Definizione**

Si intende per "leasing mobiliare" o locazione finanziaria mobiliare il contratto con il quale un

soggetto, detto concedente, si obbliga a mettere a disposizione di un altro soggetto, detto utilizzatore, per un tempo prestabilito, un bene mobile verso un corrispettivo a scadenze periodiche.

Detto corrispettivo viene determinato in relazione al valore di acquisto del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi.

Detto bene è acquistato o fatto costruire dal concedente su scelta ed indicazione dell'utilizzatore, con facoltà per quest'ultimo di acquisirne la proprietà, alla scadenza del contratto, dietro versamento di un importo prestabilito.

#### **Art. 2 – Scelta del fornitore e del bene**

L'utilizzatore sceglie il fornitore, indica il tipo e le caratteristiche del bene, negozia il prezzo e le modalità di fornitura.

I rischi dipendenti dalla scelta del fornitore e del bene, compresi quelli derivanti dall'eventuale versamento di acconti da parte del concedente, sono a carico dell'utilizzatore.

#### **Art.3 – Forma del contratto**

Il contratto di leasing è, di solito, stipulato per iscritto.

#### **Art. 4 – Ordine al fornitore**

Il concedente, sulla base delle indicazioni fornite dall'utilizzatore circa le sue precorse intese col fornitore, ordina a quest'ultimo il bene.

Si conviene che anche l'utilizzatore possa proporre tutte le azioni derivanti dal contratto di compravendita, con la sola esclusione di quella di risoluzione.

#### **Art.5 – Consegna**

Il bene viene consegnato dal fornitore all'utilizzatore e da questo momento ogni rischio connesso con il bene è a carico dell'utilizzatore.

#### **Art. 6 – Versamento del corrispettivo**

Il pagamento del corrispettivo viene effettuato al domicilio del concedente e non può essere sospeso a motivo di contestazioni sul bene, o per il verificarsi di eventi concernenti lo stesso.

#### **Art. 7 – Assicurazione**

Per tutta la durata del contratto il bene viene assicurato a spese dell'utilizzatore con apposita polizza vincolata a favore del concedente, che copre i rischi di responsabilità civile nonché quelli di perimento totale o parziale del bene.

**Art. 8 – Uso e ubicazione del bene**

L'utilizzatore usa il bene curandone a proprie spese anche la manutenzione straordinaria, senza mutarne l'utilizzazione e l'ubicazione se non con il consenso del concedente.  
L'utilizzatore ottempera, sostenendone gli oneri, a tutte le relative disposizioni di legge e di regolamento; inoltre deve ottenere e rinnovare le prescritte licenze ed autorizzazioni.  
E' in facoltà del concedente di verificare lo stato del bene.

**Art. 9 – Divieto di cessione e vincoli**

L'utilizzatore non può cedere in uso il bene senza il consenso per iscritto del concedente, non può vincolarlo ed ha l'obbligo di avvertire il concedente nel caso che terzi pretendano di avere diritti sul bene stesso.

**Art.10 – Facoltà di scelta al termine del contratto**

Alla scadenza del contratto l'utilizzatore adempiente ha facoltà di:

- restituire il bene al concedente;
- acquistare il bene previo pagamento del prezzo prestabilito.

**Sezione 2^ - Leasing del fornitore o diretto**

**Art.11 – Definizione**

Il leasing si denomina "leasing del fornitore o diretto" quando il concedente è anche produttore del bene mobile oggetto del contratto.

**Sezione 3^ - Leasing immobiliare**

**Art.12 – Definizione**

Viene denominato "leasing immobiliare" o "locazione finanziaria immobiliare" il contratto con il quale una parte, detta concedente, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta utilizzatore, un bene immobile verso un corrispettivo periodico, determinato in relazione al valore di acquisto dell'immobile, alla durata del contratto e ad altri elementi, con facoltà per l'utilizzatore di acquisirne la proprietà, alla scadenza del contratto, dietro versamento di un importo determinato fin dall'inizio, in misura inferiore al valore di acquisto o dei costi di costruzione.

Gli immobili sono acquistati o fatti costruire dal concedente su scelta ed indicazione dell'utilizzatore.

**Art. 13 – Forma del contratto**

La stipulazione del contratto di leasing immobiliare richiede la forma scritta.

**Art. 14 – Acquisto di fabbricato costruito**

Se l'immobile oggetto del leasing è già costruito, il concedente lo acquista sulla base delle trattative intercorse tra il venditore e l'utilizzatore.

**Art. 15 – Consegna del fabbricato**

L'immobile viene consegnato dal venditore all'utilizzatore unitamente ad una relazione peritale.

**Art. 16 – Fabbricato da costruire: area progetto**

L'utilizzatore, individuata l'area, e verificata l'edificabilità, fa elaborare da professionista abilitato per specifica attività, in accordo con il concedente, il progetto di costruzione. Il concedente acquista l'area al prezzo concordato dall'utilizzatore con il venditore.

**Art. 17 – Fabbricato da costruire: edificazione**

L'utilizzatore procura le necessarie autorizzazioni e/o concessioni per edificare e fornisce gli elaborati tecnici firmati dal progettista per la costruzione del fabbricato. Il concedente, in accordo con l'utilizzatore, stipula il contratto per la costruzione del fabbricato, nomina o conferma il direttore dei lavori e controlla i lavori di costruzione fino alla consegna.

**Art. 18 – Consegna del fabbricato**

L'immobile ultimato viene collaudato coll'intervento dell'utilizzatore. A collaudo avvenuto si redige un verbale di consistenza e il costruttore provvede a consegnare l'immobile all'utilizzatore.

**Art. 19 – Pagamento del corrispettivo**

Il pagamento del corrispettivo viene eseguito al domicilio del concedente e non può essere sospeso a motivo di contestazioni sul bene, o per il verificarsi di eventi concernenti lo stesso.

**Art. 20 – Assicurazione**

Per tutta la durata del contratto il bene viene assicurato, a spese dell'utilizzatore, con apposita

polizza, vincolata a favore del concedente, che copre i rischi di responsabilità civile nonché quelli di perimento totale o parziale del bene.

**Art. 21** – *Uso dell'immobile e oneri relativi*

L'utilizzatore usa l'immobile curandone anche la manutenzione straordinaria, autorizzata dal concedente; ottempera, sostenendone gli oneri, alle relative disposizioni di legge e di regolamento e cura, altresì, il rinnovo delle prescritte concessioni ed autorizzazioni.

E' in facoltà del concedente di accedere all'immobile per verificarne lo stato. L'utilizzatore può cedere a terzi l'uso totale o parziale dell'immobile previa autorizzazione scritta del concedente.

**Art.22** – *Facoltà di scelta al termine del contratto*

Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di:

- riconsegnare l'immobile al concedente nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il naturale degrado;
- acquistare l'immobile previa corresponsione del prezzo predeterminato.