

LEASING

Sommario

Capo I

LEASING MOBILIARE FINANZIARIO

Definizione	Art. 1
Scelta del fornitore e del bene	» 2
Forma del contratto	» 3
Ordine al fornitore	» 4
Consegna	» 5
Pagamento del corrispettivo	» 6
Assicurazione	» 7
Uso, ubicazione ed manutenzione del bene	» 8
Divieto di cessione e vincoli	» 9
Facoltà di scelta al termine del contratto	» 10
Clausola risolutiva espressa	11
Effetti della risoluzione anticipata del contratto (penale di risoluzione)	12
Indicizzazione dei canoni	13

Capo II

LEASING IMMOBILIARE FINANZIARIO

Definizione	Art. 1
Forma del contratto	» 2
Acquisto di fabbricato esistente	» 3
Consegna del fabbricato	» 4
Fabbricato da costruire: area-progetto	» 5
Fabbricato da costruire: edificazione	» 6
Consegna del fabbricato	» 7
Indicizzazione del canone	» 8
Pagamento del corrispettivo	» 9
Assicurazioni	» 10
Uso dell'immobile ed oneri relativi	» 11
Facoltà di scelta al termine del contratto	» 12
Clausola risolutiva espressa	13
Effetti della risoluzione anticipata del contratto (penale di risoluzione)	14

Capo III

LEASE - BACK

Definizione	Art. 1
-------------	--------

ITER DELL'ACCERTAMENTO

Primo accertamento:

9 ottobre 1975/4 dicembre 1975.

Ultima revisione:

- Esame del Comitato tecnico: 19 febbraio 1991/11 aprile 1991.
- Approvazione definitiva del testo dalla Commissione: 7 maggio 1991.
- Approvazione della Giunta con deliberazione N. 932 del 23 settembre 1991.

Revisione da parte della Camera di Commercio di Lodi:

- Esame del Comitato tecnico: 08 settembre 2004/20 settembre 2004.
- Approvazione definitiva del testo dalla Commissione di Lodi: 13 dicembre 2004.
- Approvazione della Giunta di Lodi con deliberazione N. 144 del 17 dicembre 2004.

USI NEGOZIALI IN MATERIA DI LEASING FINANZIARIO

Capo I LEASING MOBILIARE

Art. 1 - Definizione.

Si suole denominare “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 di solito determinato in relazione al valore di acquisto del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi (valore dell’opzione d’acquisto finale, rimborso dell’investimento sostenuto e margine finanziario).

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 e indica il tipo, le caratteristiche del bene e negozia il prezzo e le modalità di fornitura.

Tutti i rischi dipendenti dalla scelta del fornitore e del bene sono a carico dell’utilizzatore.

Art. 3 - Forma del contratto.

Il contratto di leasing si stipula per iscritto anche mediante adesione del concedente alla proposta avanzata dall’utilizzatore .

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 al solo fine di concederlo in locazione finanziaria e si suole convenire che anche l’utilizzatore possa proporre direttamente nei confronti del fornitore 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 direttamente all’utilizzatore che sottoscrive un verbale di consegna e da questo momento ogni rischio connesso con il bene è a carico dell’utilizzatore.

Art. 6 - Pagamento 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 l’utilizzatore è tenuto, a propria cura e spese, ad assicurare il bene contro tutti i rischi di responsabilità civile, danni parziali, furto o distruzione totale , con clausola di vincolo a favore del concedente. E’ anche possibile, in alternativa, che il bene sia assicurato direttamente dal concedente, nell’ambito di una convezione a cui l’utilizzatore aderisce, provvedendo a corrispondere il costo assicurativo unitamente ai canoni di locazione finanziaria.

Art. 8 - Uso, ubicazione e manutenzione del bene.

L’utilizzatore, dal momento della consegna e per tutta la durata del contratto, ha diritto di usare il bene 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 e deve inoltre ottenere e rinnovare le prescritte licenze ed autorizzazioni. Inoltre l’utilizzatore è obbligato a provvedere, a propria cura e spese, ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene nonché tutte le riparazioni e sostituzioni che dovessero rendersi necessarie.

E’ facoltà del concedente di verificare lo stato del bene

L'utilizzatore dovrà in ogni caso mettere in atto ogni opportuna attività per rendere chiaro a terzi che il bene è di proprietà del concedente, utilizzato in leasing dall'Utilizzatore stesso in forza di un contratto da lui sottoscritto.

Art. 9 - Divieto di cessione e vincoli.

L'utilizzatore non può cedere in uso il bene senza il consenso solitamente 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.

Nel corso del contratto di leasing, l'utilizzatore dovrà in ogni modo esperire ogni opportuna iniziativa ed attività volta a preservare il bene anche nell'interesse del concedente.

Art. 10 - Facoltà di scelta al termine del contratto.

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

- 1) restituire il bene al concedente;
- 2) acquistare il bene previo pagamento del prezzo prestabilito; la manifestazione di volontà di acquisto del bene deve essere comunicata al concedente con un congruo anticipo (normalmente 60 o 90 giorni)

L'utilizzatore può chiedere alla società di leasing di prendere in considerazione la proroga del contratto. La società di leasing decide liberamente se prolungare o meno il contratto e dunque i tempi di pagamento.

Art 11 – Clausola risolutiva espressa

La concedente avrà la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di leasing senza la necessità di preventiva costituzione in mora in caso di mancato pagamento di uno o più canoni o di altre inadempienze contrattuali.

Art. 12 – Effetti della risoluzione anticipata del contratto (penale di risoluzione)

In caso di risoluzione anticipata la concedente può trattenere gli importi già incassati e pretendere il pagamento dei canoni scaduti e non pagati.

E' in facoltà della concedente inoltre richiedere anche il valore attualizzato dei canoni a scadere e dell'opzione d'acquisto finale. Quanto ricavato dalla vendita del bene viene imputato a deconto dei crediti sopra indicati ed in caso di eccedenza la stessa deve essere restituita all'utilizzatore.

Art. 13 Indicizzazione dei canoni

Nel caso in cui sia previsto che i canoni di leasing sono soggetti ad indicizzazioni periodiche sono indicati l'indice di riferimento, la periodicità e le modalità di calcolo dell'indicizzazione e di addebito e/o accredito all'utilizzatore dei relativi conguagli. L'indice di riferimento è normalmente rappresentato da un parametro finanziario legato al costo del denaro. L'adeguamento dell'importo del canone di regola avviene con cadenza trimestrale.

Capo II

LEASING IMMOBILIARE FINANZIARIO

Art. 1 - Definizione.

Si suole indicare col termine di 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 (valore dell'opzione d'acquisto finale, rimborso dell'investimento sostenuto e margine finanziario), con facoltà per quest'ultimo di divenirne proprietario alla scadenza del contratto dietro versamento di un importo determinato fin dall'inizio, in misura inferiore al valore d'acquisto o dei costi di costruzione.

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

Art. 2 - Forma del contratto.

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

Art. 3 - Acquisto di fabbricato esistente.

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

Quest'ultimo dal momento dell'acquisto assume ogni rischio connesso con l'immobile.

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

Art. 4 - Consegna del fabbricato.

All'atto dell'acquisto, l'immobile viene consegnato direttamente dal venditore all'utilizzatore. Della consegna dell'immobile e della sua accettazione da parte dell'Utilizzatore si suole dar atto nello stesso rogito di compravendita ovvero con apposito verbale di consegna

Art. 5 - Fabbricato da costruire: area-progetto.

L'utilizzatore, individuata l'area e verificatane l'edificabilità, fa elaborare da professionista qualificato per specifica attività il progetto di costruzione.

Il concedente acquista l'area alle condizioni concordate dal conduttore con il venditore.

Art. 6 - 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.

La Concedente, committente della costruzione dell'immobile, sceglie, in accordo con l'utilizzatore, alternativamente di:

1. dare mandato all'utilizzatore di costruire l'immobile stesso, curando il perfezionamento dei contratti di appalto e la nomina di tutte le figure tecniche necessarie al corretto svolgimento dei lavori secondo la normativa vigente;
2. stipulare direttamente i contratti di appalto, provvedendo alla nomina dei suddetti professionisti.

In ogni caso l'utilizzatore assume tutti i rischi connessi alla costruzione dell'immobile ed al comportamento dei fornitori ivi comprese la responsabilità prevista dalla normativa in tema di sicurezza nei cantieri .

L'utilizzatore conserva normalmente tutte le azioni spettanti all'acquirente/committente dei lavori, salvo il diritto di risolvere i contratti di acquisto e di appalto.

Nel corso della costruzione dell'immobile, l'Utilizzatore provvede al pagamento di oneri calcolati sulle somme pagate dalla Concedente ai diversi fornitori, prima della decorrenza del contratto e dunque dell'inizio del pagamento dei canoni di leasing, dovuti dall'Utilizzatore stesso a fronte dell'utilizzo dell'Immobile ultimato.

Art. 7 - Consegna del fabbricato.

L'immobile ultimato viene collaudato dall'utilizzatore.

A collaudo e consegna avvenuta si redige un verbale di consegna. La concedente diffida l'utilizzatore dall'uso dell'immobile prima dell'ottenimento del certificato di agibilità.

Art. 8 - Indicizzazione del canone.

Nel caso in cui sia previsto che i canoni di leasing sono soggetti ad indicizzazioni periodiche sono indicati l'indice di riferimento, la periodicità e le modalità di calcolo dell'indicizzazione e di addebito e/o accreditato all'utilizzatore dei relativi conguagli. L'indice di riferimento è normalmente rappresentato da un parametro finanziario legato al costo del denaro. L'adeguamento dell'importo del canone di regola avviene con cadenza trimestrale.

Art. 9 - Pagamento del corrispettivo.

Il pagamento del corrispettivo è 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. 10 - Assicurazioni.

Per tutta la durata del contratto l'utilizzatore è tenuto, a propria cura e spese, ad assicurare il bene contro tutti i rischi di responsabilità civile, danni parziali, distruzione totale, con clausola di vincolo a favore del concedente. E' anche possibile, in alternativa, che il bene sia assicurato direttamente dal concedente, nell'ambito di una convenzione a cui l'utilizzatore aderisce, provvedendo a corrispondere il costo assicurativo unitamente ai canoni di locazione finanziaria. In tutto il periodo in cui la costruzione è in corso è richiesta la stipulazione di assicurazione C.A.R. (contractor all risks)

Art. 11 - Uso dell'immobile e oneri relativi.

L'utilizzatore, dal momento della consegna e per tutta la durata del contratto, ha diritto di usare il bene senza mutarne la destinazione d'uso se non con il consenso del concedente.

E' fatto espresso divieto all'utilizzatore di effettuare opere in difformità al progetto e agli strumenti edilizi e urbanistici vigenti. Eventuali migliorie, opere aggiuntive rimarranno acquisite alla proprietà del concedente.

L'utilizzatore ottempera, sostenendone gli oneri, a tutte le relative disposizioni di legge e di regolamento e deve inoltre ottenere e rinnovare le prescritte licenze ed autorizzazioni. Inoltre l'utilizzatore è obbligato a provvedere, a propria cura e spese, ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene nonché tutte le riparazioni e sostituzioni che dovessero rendersi necessarie.

E' facoltà del concedente di verificare lo stato del bene.

L'utilizzatore dovrà in ogni caso mettere in atto ogni opportuna attività per rendere chiaro a terzi che il bene è di proprietà del concedente, utilizzato in leasing dall'Utilizzatore stesso in forza di un contratto da lui sottoscritto.

Art. 12 - Facoltà di scelta al termine del contratto.

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

- 1) -ricsegnare l'immobile al concedente nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo la naturale vetustà;
- 2) -acquistare l'immobile previa corresponsione del prezzo predeterminato; la manifestazione di volontà di acquisto del bene deve essere comunicata al concedente con un congruo anticipo (normalmente 60 o 90 giorni).

L'utilizzatore può chiedere alla società di leasing di prendere in considerazione la proroga del contratto. La società di leasing decide liberamente se prolungare o meno il contratto e dunque i tempi di pagamento.

Art. 13 – Clausola risolutiva espressa

La concedente avrà la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di leasing senza la necessità di preventiva costituzione in mora in caso di mancato pagamento di uno o più canoni o di altre inadempienze contrattuali.

Art. 14 – Effetti della risoluzione anticipata del contratto (penale di risoluzione)

In caso di risoluzione anticipata la concedente può trattenere gli importi già incassati e pretendere il pagamento dei canoni scaduti e non pagati.

E' in facoltà della concedente inoltre richiedere anche il valore attualizzato dei canoni a scadere e dell'opzione d'acquisto finale. Quanto ricavato dalla vendita del bene viene imputato a deconto dei crediti sopra indicati ed in caso di eccedenza la stessa deve essere restituita all'utilizzatore.

Capo III

LEASE - BACK

Art. 1 - Definizione.

Si definisce lease back, il contratto con il quale la Concedente acquista dal Venditore un bene, mobile o immobile strumentale alla sua attività, già presente stabilmente nel patrimonio di quest'ultimo, che poi viene concesso in leasing al venditore medesimo. Il bene oggetto dell'operazione non deve aver subito trasformazioni radicali prima del suo trasferimento in leasing all'originario proprietario/venditore.