

Capitolo 4° - LEASING

Sommario

Sezione I – Leasing mobiliare

Definizione	Art.	1
Scelta del fornitore	”	2
Forma del contratto	”	3
Ordinazione del bene	”	4
Consegna del bene	”	5
Legittimazione attiva dell'utilizzatore	”	6
Corrispettivo	”	7
Utilizzazione del bene	”	8
Identificazione del bene	”	9
Assicurazione	”	10
Perdita parziale o totale del bene	”	11
Risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore	”	12
Facoltà di scelta dell'utilizzatore al termine del rapporto	”	13

Sezione II – Leasing immobiliare

Definizione	”	14
Forma del contratto	”	15
Acquisto di fabbricato esistente	”	16
Fabbricato da costruire: area progetto e licenze di costruzione	”	17
Fabbricato da costruire – Appalto	”	18
Fabbricato da costruire – Consegna	”	19
Indicizzazione del canone	”	20
Versamento del corrispettivo	”	21
Assicurazioni	”	22
Uso dell'immobile	”	23
Facoltà di scelta al termine del contratto	”	24
Inadempimenti	”	25

Sezione III – Figure particolari di leasing

Lease-back	”	26
------------	---	----

Capitolo 4° - LEASING

Sezione I *Leasing mobiliare*

Art. 1 - Definizione.

Per operazioni di locazione finanziaria mobiliare si intendono le operazioni di locazione di beni mobili, anche iscritti in pubblici registri, acquistati o fatti costruire dalla società di locazione finanziaria (concedente), su scelta ed indicazione dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni stessi, al termine del rapporto, dietro versamento di un prezzo prestabilito.

Art. 2 - Scelta del fornitore.

L'utilizzatore sceglie il fornitore del bene e concorda preventivamente con lui il tipo del bene, le relative caratteristiche tecniche e di funzionamento, il prezzo, nonché i tempi e le modalità di consegna.

Art. 3 - Forma del contratto.

Il contratto di locazione finanziaria di beni mobili si stipula con scrittura privata.

Art. 4 - Ordinazione del bene.

Il concedente ordina il bene al fornitore prescelto dall'utilizzatore, secondo le condizioni e modalità preventivamente approvate da quest'ultimo.

Art. 5 - Consegna del bene.

La consegna del bene, effettuata direttamente dal fornitore all'utilizzatore, risulta da apposita attestazione di cui al comma successivo. L'utilizzatore assume tutti i rischi relativi al bene e alla scelta del fornitore compresi anche quelli inerenti l'inadempimento (totale o parziale) o il ritardo del fornitore nella consegna del bene, l'esistenza di vizi o difetti palesi o occulti, previa redazione del relativo verbale di consegna e accettazione.

Art. 6 - Legittimazione attiva dell'utilizzatore.

Il concedente, nell'ordinare il bene, pattuisce con il fornitore che le garanzie, che gli spettano quale acquirente del bene ed anche in conseguenza della vendita, siano operanti anche a favore dell'utilizzatore che, pertanto, potrà farle valere direttamente contro il fornitore.

Art. 7 - Corrispettivo.

L'utilizzatore versa al concedente, a scadenze contrattualmente stabilite, un corrispettivo il cui ammontare è determinato in funzione del costo di acquisto del bene, della durata della locazione finanziaria e di altri elementi.

L'entità del canone non è in alcun caso commisurata al grado di utilizzo dei beni locati, né ai risultati tecnico-economici dagli stessi derivanti. Nel corso del rapporto il versamento del corrispettivo non può essere sospeso per nessun motivo, anche se inerente a contestazioni sul bene o al verificarsi di eventi concernenti lo stesso.

Art. 8 - Utilizzazione del bene.

L'utilizzatore, per tutta la durata del contratto di locazione finanziaria:

- a) provvede a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene;
- b) assume tutti i rischi di deterioramento e/o danneggiamento e/o perdita totale o parziale del bene;
- c) è tenuto a far riconoscere e rispettare in ogni occasione ed a proprie spese il diritto di proprietà del concedente sul bene;
- d) non può cedere in uso o sublocare il bene o farne oggetto di atti di disposizione di qualsiasi specie, né può cedere il contratto di locazione finanziaria o i diritti anche parziali da esso derivanti, salvo esplicito consenso del concedente;
- e) provvede, a propria cura e spese, a tutti gli adempimenti relativi al bene e al suo utilizzo;
- f) è tenuto a non modificare la destinazione economica e l'ubicazione del bene, salvo espresso consenso del concedente.

Art. 9 - Identificazione del bene.

L'utilizzatore deve apporre e mantenere sul bene una targa attestante che il bene è di proprietà del concedente e che è utilizzato in forza di un contratto di locazione finanziaria.

Art. 10 - Assicurazione.

Per tutta la durata del contratto di locazione finanziaria il bene è assicurato, a spese dell'utilizzatore, contro i rischi di responsabilità civile, di furto e di perimento totale o parziale del bene, derivante da qualsiasi evento assicurabile.

Le relative polizze sono stipulate dal concedente o dall'utilizzatore; in tale ultimo caso contengono apposite clausole di vincolo in favore del concedente.

Art. 11 - Perdita parziale o totale del bene.

In casi di perdita o danneggiamento del bene, l'utilizzatore provvede a propria cura e spese alla sua rimessa in efficienza.

In caso di perdita totale del bene, se il contratto di locazione finanziaria si risolve, l'utilizzatore indennizza il concedente, indipendentemente dalla copertura assicurativa.

In entrambi i casi sono di competenza dell'utilizzatore le somme che eventualmente verranno versate dalla compagnia assicuratrice o da

terzi a titolo di risarcimento, fermo restando quanto stabilito dal secondo comma dell'Art. 10 in materia di clausole di vincolo in favore del concedente.

Art. 12 - Risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore.
Il mancato o ritardato adempimento, anche parziale, delle obbligazioni a carico dell'utilizzatore, dà facoltà al concedente, nei casi specificatamente previsti nel contratto, di dichiarare la risoluzione del contratto medesimo.

L'utilizzatore, in tal caso, restituisce, a propria cura e spese, il bene al concedente, nei luoghi e nei termini da questi indicati.

Sono dovuti tutti i corrispettivi maturati e rimasti insoluti. In caso di richiesta di risarcimento di ulteriori danni da parte del concedente deve dedursi l'eventuale realizzo derivante dalla ricollocazione del bene sul mercato.

Art. 13 - Facoltà di scelta dell'utilizzatore al termine del rapporto.

Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha facoltà di:

- a) acquistare il bene previo versamento del prezzo prestabilito;
- b) concordare il rinnovo del contratto di locazione finanziaria;
- c) restituire il bene al concedente.

La scelta deve essere comunicata al concedente, con congruo preavviso rispetto alla scadenza del contratto.

Sezione II **Leasing immobiliare**

Art. 14 - Definizione.

Si suole indicare con il termine "leasing immobiliare", comunemente detto locazione finanziaria immobiliare, il contratto con il quale una parte, detta concedente, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta utilizzatore, per un dato tempo, un bene immobile verso un corrispettivo, pagabile a scadenze periodiche, determinato in relazione al valore dell'immobile, alla durata del contratto e ad altri elementi.

Detti immobili sono acquistati o fatti costruire dal concedente, su scelta ed indicazione dell'utilizzatore, con facoltà per quest'ultimo di divenirne proprietario alla scadenza del periodo contrattuale dietro versamento di un importo da determinarsi secondo criteri prestabiliti.

Art. 15 - Forma del contratto.

Il contratto di leasing immobiliare ha la forma dell'atto scritto.

Il contratto di durata superiore a 9 anni è soggetto a trascrizione.

Art. 16 - Acquisto di fabbricato esistente.

Se l'immobile (fabbricato) oggetto del leasing già esiste, il concedente

lo acquista sulla base delle trattative intercorse tra l'utilizzatore e il venditore, previa verifica della congruità del prezzo e delle conformità urbanistico-edilizia dell'opera da realizzare.

Art. 17 - *Fabbricato da costruire: area - progetto e licenze di costruzione.*

L'utilizzatore, individuata l'area, fa elaborare, in accordo col concedente, il progetto di costruzione e procura le necessarie autorizzazioni per edificare; dopo di che, il concedente acquista l'area al prezzo concordato dall'utilizzatore con il venditore.

Art. 18 - *Fabbricato da costruire - Appalto.*

Il concedente, sulla base degli elaborati tecnici forniti dall'utilizzatore, stipula il contratto d'appalto con la ditta appaltatrice, nomina il direttore dei lavori, segue i lavori di costruzione fino alla consegna e rilascia mandato, senza rappresentanza, a favore dell'utilizzatore.

Art. 19 - *Fabbricato da costruire - Consegna.*

L'immobile ultimato viene consegnato dall'appaltatore all'utilizzatore che formula eventuali riserve in ordine all'esecuzione del lavoro. All'atto della consegna dell'immobile viene redatto un "verbale di consegna" dell'immobile.

Art. 20 - *Indicizzazione del canone.*

Per medie e lunghe durate, si suole prevedere un conguaglio periodico da determinarsi in rapporto all'andamento di indici prestabiliti.

Art. 21 - *Versamento del corrispettivo.*

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

Art. 22 - *Assicurazioni.*

Sono a carico dell'utilizzatore i premi assicurativi relativi ai rischi di incendio e di perimento dell'immobile per qualsiasi evento assicurabile e di R.C. (polizza globale fabbricato).

Per la durata del contratto l'utilizzatore deve altresì assicurarsi contro i rischi di ogni attività derivante dall'utilizzazione dell'immobile e contro i rischi di responsabilità civile anche in fase di costruzione.

Art. 23 - *Uso dell'immobile.*

L'utilizzatore usa l'immobile curandone anche la manutenzione straordinaria.

L'utilizzatore deve ottemperare (sostenendone gli oneri) a tutte le relative disposizioni di legge e di regolamento ed inoltre deve ottenere e rin-

novare le prescritte licenze ed autorizzazioni.

E' facoltà del concedente di accedere all'immobile per verificarne lo stato.

L'utilizzatore non può sublocare né cedere a terzi l'uso totale o parziale dell'immobile, se non previa autorizzazione scritta del concedente.

Art. 24 - Facoltà di scelta al termine del contratto.

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

- a) riconsegnare l'immobile al concedente nello stesso stato in cui lo ha ricevuto salvo la naturale vetustà;
- b) acquistare l'immobile previa corresponsione del prezzo determinato secondo criteri prestabiliti;
- c) stipulare con il concedente un nuovo contratto di leasing avente come oggetto lo stesso bene immobile.

La scelta deve essere comunicata al concedente con un congruo preavviso rispetto alla scadenza del contratto.

Art. 25 - Inadempimenti.

Le parti stabiliscono i casi in cui il mancato o ritardato adempimento sia pure parziale delle obbligazioni a carico dell'utilizzatore, dà facoltà al concedente di ritenere risolto il contratto.

In tal caso, l'utilizzatore, oltre a restituire il bene oggetto del leasing, è tenuto al risarcimento del danno.

Sezione III

Figure particolari di leasing

Art. 26 - Lease-back.

Si ha un'operazione di sale-lease-back, comunemente detta lease-back, quando un'impresa, detta utilizzatore, vende un bene mobile o immobile di sua proprietà ad una società finanziaria, detta concedente, la quale ne paga il prezzo e contestualmente lo concede in locazione finanziaria alla stessa impresa utilizzatrice verso il pagamento di un canone periodico e con possibilità di riacquisto del bene al termine del contratto.