

CAPITOLO II

LEASING

SEZIONE I – LEASING IMMOBILIARE

908. Definizione.

Si suole indicare con il termine leasing immobiliare, comunemente detto locazione finanziaria immobiliare, il contratto con il quale una parte, detta locatore, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta conduttore o locatario, 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 locatore su scelta e indicazione del conduttore, con facoltà, per quest'ultimo, di divenire proprietario alla scadenza del periodo contrattuale, dietro versamento di un importo da determinarsi secondo criteri prestabiliti.

SEZIONE II – LEASING MOBILIARE

909. Definizione.

Si suole denominare leasing mobiliare, comunemente detto locazione finanziaria mobiliare, il contratto con il quale un soggetto, detto locatore, si obbliga a mettere a disposizione di un altro soggetto, detto locatario o conduttore, per un dato tempo, un bene mobile verso un corrispettivo a scadenze periodiche, determinato in relazione al valore del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi; detto bene è acquistato e fatto costruire dal locatore su scelta e indicazione del conduttore, con facoltà per quest'ultimo di acquisirne la proprietà, alla scadenza del periodo del contratto, dietro versamento di un importo prestabilito.

910. Scelta del fornitore.

Il conduttore sceglie il fornitore e negozia con lui il tipo, le caratteristiche del bene, nonché il prezzo e le modalità di fornitura.

I rischi dipendenti dalla scelta del fornitore, compresi anche quelli derivanti dall'eventuale versamento di acconti da parte del locatore, sono a carico del conduttore.

911. Forma del contratto.

Il contratto di leasing si fa per iscritto.

912. Ordinazione del bene.

Il locatore, sulla base delle indicazioni scritte dal conduttore circa le sue pretese intese con il fornitore, ordina a quest'ultimo il bene e conviene con lo stesso che anche il conduttore possa proporre tutte le azioni derivanti dal contratto di compravendita, con la sola esclusione di quella di risoluzione.

Dal momento dell'ordinazione, ogni rischio connesso con il bene è a carico del conduttore.

In caso di elaboratori elettronici il leasing è riferito all'hardware (macchina) e al software (programma) di base, non a quello applicativo o di ambiente, salvo diversa esplicitazione contrattuale.

913. Consegna.

Il bene viene consegnato direttamente dal fornitore al conduttore che ne rilascia ricevuta.

914. Versamento del corrispettivo.

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

915. Assicurazione.

Per tutta la durata del contratto il bene deve essere assicurato, a spese del conduttore, con apposita polizza vincolata a favore del locatore, che copre i rischi di responsabilità civile, nonché quelli di perimento totale o parziale del bene, derivanti da qualsiasi evento assicurabile.

916. Uso del bene e sua identificazione.

Il conduttore usa il bene curandone a proprie spese anche la manutenzione straordinaria, senza mutarne l'utilizzazione e l'ubicazione se non con il consenso del locatore.

Per quanto riguarda il bene mobile iscritto nei pubblici registri, il conduttore ha l'obbligo di segnalare al locatore la variazione di ubicazione solo in caso di uscita del bene stesso dal territorio nazionale.

Il conduttore, per l'utilizzo del bene, deve ottemperare (sostenendone gli oneri) a tutte le relative disposizioni di legge e di regolamento e inoltre deve ottenere e rinnovare le prescritte licenze e autorizzazioni.

E' in facoltà del locatore di verificare lo stato del bene.

Il conduttore deve apporre e mantenere sul bene una targa, fornita dal locatore, attestante che il bene è di proprietà di quest'ultimo e che è utilizzato in forza di un contratto di leasing.

917. Divieto di cessione e vincoli.

Il conduttore non può cedere in uso il bene senza il consenso scritto del locatore, non può mai vincolarlo e ha l'obbligo di avvertire il locatore nel caso che terzi pretendano di avere diritti sul bene stesso.

918. Facoltà di scelta al termine del contratto.

Alla scadenza del contratto il conduttore ha la facoltà di:

1. restituire il bene al locatore;
2. acquistare il bene, previo versamento del prezzo prestabilito;
3. stipulare, con il locatore, un nuovo contratto di leasing a canoni ridotti.

La scelta deve essere comunicata al locatore almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto.

919. Inadempimento – Clausola risolutiva espressa.

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

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