

**Prot. 34/2018**

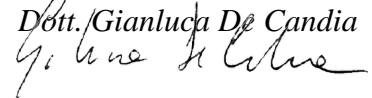
Spett.le Ministero dell'Economia e delle Finanze –  
Dipartimento del Tesoro  
trasmesso via e-mail all'indirizzo:  
**dt.direzione4.ufficio6@tesoro.it**

Roma, 5 febbraio 2018

**Oggetto: Osservazioni dell'Associazione Italiana Leasing in merito al documento di consultazione per l'attuazione dell'art. 120-*quinquiesdecies* TUB – Inadempimento del consumatore.**

Con riferimento al documento oggetto di pubblica consultazione recante le disposizioni attuative dei commi 3 e 4 dell'art. 120-*quinquiesdecies* TUB che - nell'ambito del titolo VI 'Trasparenza delle condizioni contrattuali e dei rapporti con i clienti', Capo I-bis 'Credito immobiliare ai consumatori', disciplina l'inadempimento del consumatore (c.d. patto marciano), la scrivente Associazione, rappresentante le società che esercitano attività di locazione finanziaria, sottopone a codesto spettabile Dipartimento alcune considerazioni che ci portano a ritenere che le disposizioni in commento non possono considerarsi applicabili al leasing in quanto con esso incompatibili.

A disposizione per qualsiasi eventuale necessità di confronto o approfondimento in merito alle osservazioni esposte nell'unito appunto, porgiamo distinti saluti.

Il Direttore Generale  
Dott. Gianluca De Candia  


**Oggetto: Osservazioni dell'Associazione Italiana Leasing in merito al documento di consultazione per l'attuazione dell'art. 120-quinquiesdecies TUB – Inadempimento del consumatore.**

## **1. La locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale (c.d. "leasing abitativo")**

Il provvedimento in commento, recando le disposizioni di attuazione dell'art.120-quinquiesdecies collocato nel capo dedicato al 'Credito immobiliare ai consumatori' impatta sulla specifica fattispecie del c.d. "leasing abitativo" introdotto dai commi dal 76 all'84 dell'art. 1 della Legge n. 208/2015 (c.d. Legge di Stabilità 2016).

Oltre ad introdurre gli aspetti definatori del contratto di leasing abitativo<sup>1</sup> la norma disciplina anche gli specifici aspetti legati agli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore/cliente.

Al riguardo, il comma 78 dell'art. 1 della legge di stabilità 2016 prevede che *"In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore"*.

## **2. Disciplina della locazione finanziaria**

Come noto la Legge 124 del 4 agosto 2017, c.d. "Legge annuale per il mercato e la concorrenza", - dal comma 136 al 140 dell'art.1 - introduce una definizione organica e coerente del contratto di locazione finanziaria<sup>2</sup> che può ormai qualificarsi come contratto tipico e che fornisce una tutela maggiore ad entrambe le parti del rapporto (concedente - utilizzatore) indipendentemente dalla tipologia di bene sottostante (mobiliare e immobiliare).

Oltre a disciplinare l'aspetto definitorio del contratto di locazione finanziaria la norma – al comma 137 – introduce il concetto di grave inadempimento<sup>3</sup> quale causa risoluzione del contratto e si completa – ai commi 138 e 139 – con la previsione di una specifica disciplina della risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore e dei suoi effetti, in particolare:

---

<sup>1</sup> Comma 76, art. 1 della legge di stabilità 2016: *" Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito"*.

<sup>2</sup> Comma 136, art. 1 della legge n. 124/217: *"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"*.

<sup>3</sup> Comma 137, art. 1 della legge n. 124/217: *"Costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria"*.

- i. il comma 138 prevede che “in caso di risoluzione del contratto per l’inadempimento dell’utilizzatore ai sensi del comma 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all’utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotta la somma pari all’ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l’esercizio dell’opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. **Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell’utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all’ammontare dell’importo dovuto dall’utilizzatore a norma del periodo precedente**”;
- ii. il comma 139 prevede, peraltro in maniera estremamente dettagliata, **la disciplina delle modalità di vendita del bene riveniente dalla risoluzione del contratto** stabilendo che “ai fini di cui al comma 138, il concedente procede alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. Quando non è possibile far riferimento ai predetti valori, procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da 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 scelto dal concedente in una rosa di 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. Il perito è indipendente quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l’indipendenza di giudizio. Nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l’individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell’utilizzatore.”

## Conclusioni

Lo schema negoziale del contratto di locazione finanziaria, da ultimo riconosciuto anche nella formulazione di cui alla legge 124/2017, ha quale presupposto imprescindibile l’acquisizione della proprietà del bene oggetto del contratto in capo alla società concedente per tutta la durata contrattuale, prevedendo a favore dell’utilizzatore la facoltà di acquistarlo alla sua scadenza.

Tale presupposto fa sì che molte delle disposizioni contenute nel documento in consultazione non siano compatibili con la struttura della locazione finanziaria, in quanto rivolte a situazioni e a schemi negoziali nei quali la proprietà non è in capo al soggetto finanziatore.

In tal senso si ritiene rilevi la circostanza che nei contratti di leasing, diversamente che nei contratti di mutuo, la concedente non ha la “facoltà” di convenire in caso di risoluzione la restituzione del bene, trattandosi di un effetto naturale e, oggi, di un obbligo *ex lege* in capo all’utilizzatore.

Inoltre, non può poi sottacersi la circostanza che l’art. 1, commi 137, 138 e 139 della legge 4 agosto 2017, n. 124 prevede oggi una disciplina “dedicata” ai contratti di leasing (anche immobiliare) che norma con contenuti propri, profondamente difforni dall’art. 120 – *quinqüiesdecies* del TUB, il grave inadempimento, la risoluzione e la vendita o ricollocazione del bene oggetto del contratto di leasing.

Stante quanto sopra rappresentato **la scrivente Associazione ritiene che le disposizioni del provvedimento in commento non riguardino – in quanto non compatibili/applicabili – la locazione finanziaria ed in particolare la fattispecie del contratto di locazione finanziaria di**

**immobile da destinare ad abitazione principale (c.d. leasing abitativo) già oggetto di una sua propria disciplina organica che attiene agli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore (commi 76-84, art. 1 della Legge di Stabilità 2016).**

**Peraltro, la proprietà del bene in capo alla società concedente rende di fatto superflua la previsione della garanzia prevista dall'art. 120-*quinquiesdecies* TUB nell'ambito dei contratti di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale, mentre per quanto riguarda le procedure di vendita in questi casi può trovare un'applicazione analogica il comma 139 della legge n. 124/2017.**