

Milano
Via Monte
Napoleone, 18

Roma
Via dei Due
Macelli, 47

Bologna
Via Cesare
Battisti, 33

LEASING News Alert

LE NOVITÀ PRINCIPALI DELLA LEGGE ANNUALE PER IL MERCATO E LA CONCORRENZA - LEGGE 4 AGOSTO 2017, N. 124 (IN GAZZ. UFF., 14 AGOSTO 2017, N. 189).

A due anni e mezzo dalla sua nascita, dopo un lungo e travagliato iter legislativo e l'ennesimo voto di fiducia richiesto in Parlamento, il ddl Concorrenza diventa legge.

1. Il nuovo contratto tipico del Leasing finanziario:

La legge ai commi da 136 a 140 dell'art.1 introduce finalmente la nuova definizione del Leasing come il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario vigilato dalla Banca d'Italia 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 a un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo.

2. La risoluzione per inadempimento:

2.1. Il grave inadempimento

La legge al comma 137 prevede il concetto di grave inadempimento quantificando il numero delle rate non pagate per far scattare la risoluzione per inadempimento.

Il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria determinano grave inadempienza dell'utilizzatore e quindi la risoluzione del contratto.

2.2. La restituzione del bene e la vendita e/o riallocazione

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento la legge ai commi 138 e 139 prevedono il diritto del concedente alla restituzione del bene e l'obbligo di vendita o di riallocazione di esso.

Mentre l'utilizzatore, in caso di inadempimento, è tenuto alla restituzione del bene, il concedente è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da un'altra collocazione, che deve essere effettuata ai valori di mercato.

- La società di leasing è obbligata a procedere alla vendita o ricollocazione sulla base dei valori di pubbliche rilevazioni di mercato, elaborate da soggetti specializzati.

Quando non sia possibile farvi riferimento, si procede sulla base di una stima effettuata da un perito scelto in comune dalle parti. Nella vendita o ricollocazione, la società di leasing si deve anche attenere a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità, adottando modalità tali da consentire l'individuazione del miglior offerente possibile, informando l'utilizzatore.

- Al fine di stabilire quanto è dovuto all'utilizzatore il calcolo è effettuato deducendo le somme 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 fino alla vendita.

3. Eccezioni per il leasing "prima casa":

La legge, al comma 140 prevede che le disposizioni di cui sopra non si applicano al nuovo Leasing prima casa, che mantiene le sue specifiche garanzie del cliente fissate dalla legge (art. 72-quater del Regio decreto 16 marzo 1942 n. 267 e art. 1 commi 76 - 81 della legge 28 dicembre 2015 n. 208) che, fra l'altro, prevedono la sospensione del pagamento dei canoni fino a 12 mesi, su richiesta dell'utilizzatore, in caso di perdita del lavoro anche non subordinato.

Contact details

Rucellai & Raffaelli (Milano)

Avv. Lorenzo Conti - Partner

Tel.: 02 7645771

Email: l.conti@rucellaieraffaelli.it

Via Monte Napoleone, 18 - 21021 Milano

www.rucellaieraffaelli.it