

CAMERA DEI DEPUTATI N. 83

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati SPERANZA, D'AREZZO, PONTELLO

Presentata il 9 luglio 1976

Definizione e disciplina delle operazioni di locazione finanziaria

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge mira a colmare una grave lacuna dell'ordinamento italiano ed a permettere alle imprese che già esercitano l'attività di locazione finanziaria mobiliare e immobiliare, nonché a quelle che si propongono di farlo, di operare in regime di assoluta sicurezza normativa.

Il legislatore italiano ha finora considerato solo sporadicamente l'attività di locazione finanziaria, per lo più al fine di estendere alle imprese esercenti « in fatto » tale attività il godimento di agevolazioni di varia natura.

Orbene, è noto che la locazione finanziaria è da lungo tempo considerata nei paesi anglosassoni come uno degli strumenti più idonei a contribuire in maniera spedita ed efficace alla incentivazione delle attività produttive. Ed è noto anche che essa si è andata diffondendo in misura sempre maggiore anche nei paesi appartenenti all'area del mercato comune europeo, ognuno dei quali ha provveduto, in epoca più o meno recente, a disciplinare la locazione finanziaria sul piano sostanziale e sul piano fiscale (vedi ad esempio le leggi francese e belga).

L'Italia, ad onta di una sempre crescente diffusione di tale strumento, ha mancato di approntare finora una normazione ap-

posita: il che pone le imprese che già esercitano l'attività di locazione finanziaria in una situazione obiettivamente difficile, sia per l'incertezza sull'esatta configurazione giuridica dei contratti stipulati — il che si traduce in incertezza sull'applicazione della relativa disciplina —, sia per una non chiara problematica fiscale che funziona da elemento frenante di ogni nuova iniziativa in questo campo.

Se questo è il principale motivo che rende urgente l'approvazione del presente progetto, non mancano, peraltro, ulteriori ragioni di notevole importanza che ne consigliano un rapido *iter* parlamentare dopo che nella passata legislatura un quasi identico progetto è venuto in esame ma non è potuto giungere alla approvazione per lo scioglimento anticipato delle Camere.

È noto che il contratto di locazione finanziaria — da distinguersi, è bene precisarlo *in limine*, dal cosiddetto *leasing* operativo — ha per oggetto la cessione in locazione, ad un'impresa produttrice, di beni strumentali da parte di altra impresa che li acquista o, in particolari casi, li costruisce, su espressa indicazione della prima, al solo fine di cederglieli in locazione.

In un momento come l'attuale di vertiginoso progresso tecnico, da un lato, e in una congiuntura sfavorevole che ha come

costante una minore capacità di autofinanziamento delle imprese, dall'altro, una disciplina della locazione finanziaria consente vantaggi assai rilevanti. Si possono indicare all'uopo le principali esigenze a cui la disciplina medesima soddisfa:

a) mette a disposizione delle imprese conduttrici notevoli mezzi per quegli investimenti che la tecnologia moderna impone sempre più necessari e frequenti e rende, soprattutto, tempestive le necessarie forme di intervento;

b) consente la costruzione, l'ampliamento od il rinnovamento degli impianti produttivi anche a quelle imprese che non sono in grado di far fronte all'acquisto dei beni strumentali con i mezzi propri o con il ricorso ai normali canali di finanziamento;

c) permette alle imprese di evitare ingenti immobilizzazioni, pur consentendo alle imprese medesime di divenire proprietarie dei beni locati alla fine di un tempo determinato ovvero dopo il periodo di presumibile utilizzazione economica dei beni stessi.

Se questi sono i motivi di carattere più strettamente economico-finanziario, tanto più plausibili nella presente congiuntura del paese, non meno importante è la soddisfazione dell'esigenza di dare una configurazione giuridica precisa ad un istituto fino ad ora troppo spesso equiparato ad istituti solo apparentemente simili; in particolare di definire in modo inequivoco i soggetti, l'oggetto e la causa.

L'articolo 1 si preoccupa più che di concettualizzare il contratto di locazione finanziaria, di delinearne i caratteri peculiari rispetto a quei contratti — quali la locazione vera e propria ed il noleggio — attraverso i quali le imprese impiegano nello svolgimento della loro attività produttiva beni di proprietà altrui. Tale norma recepisce, perciò, la funzione che il contratto già assolve nella pratica operativa ed il concetto già accolto nella maggior parte delle legislazioni vigenti nei paesi del mercato comune europeo.

E tali caratteri discretivi possono riscontrarsi, in primo luogo, nella prefissione in termini di « durata necessaria » — nel che consiste la funzione stessa del contratto — al fine di permettere una utilizzazione piena e completa dei beni locati; ed in secondo luogo nella possibilità che il conduttore ha di divenire proprietario dei beni stessi, pagando un prezzo coincidente di norma con il valore residuale del bene.

A presidio del retto perseguimento dell'oggetto scelto, sta sempre l'articolo 1, là dove sussume che le imprese locatrici non possono essere le imprese produttrici dei beni concessi in locazione; ciò ad evitare l'estensione delle norme della presente legge ad imprese che abbiano un oggetto diverso dalla intermediazione finanziaria e che, ciò nonostante, possono produrre beni e concederli in locazione.

A presidio, invece, dell'assoluta necessità che l'attività di locazione finanziaria sia esercitata da imprese che abbiano una forma giuridica determinata e disciplinata *ex professo* dal codice civile e che le imprese medesime diano assoluta garanzia di solvibilità e di autosufficienza finanziaria, è stabilita la norma contenuta nell'articolo 2, con l'ulteriore prescrizione, relativa anche alla particolare natura dell'attività esercitata dal controllo dei requisiti da parte della Banca d'Italia.

L'articolo 3 si collega strettamente alla funzione assegnata al contratto di locazione finanziaria, marcandone ulteriormente i delineati caratteri peculiari rispetto ai contratti apparentemente analoghi.

Absolutamente coerente con gli articoli 1 e 2 della presente proposta di legge ai quali è funzionalmente coordinata, è la norma dell'articolo 4 la quale stabilisce una limitata inalienabilità dei beni locati: l'eccezione non deve sembrare gravosa ove si pensi alla importanza economica che solitamente hanno i contratti di locazione finanziaria, alla necessità che l'attività relativa sia esercitata soltanto da imprese che abbiano i requisiti richiesti, ed alla salvaguardia delle imprese conduttrici.

Con l'articolo 5 si è inteso salvaguardare un diritto acquisito dal locatario fin dal momento della stipulazione del contratto, attribuendogli anticipatamente la facoltà di esercizio della prelazione.

L'articolo 6 riproduce pressoché testualmente una norma della legge fallimentare, dettata in tema di locazione, la quale ha dato risultati non controversi.

Il complesso delle disposizioni contenute negli articoli 7, 8, 9, 10 risponde all'unica ragione di favorire la diffusione della locazione finanziaria, rendendo meno gravoso il compimento delle relative operazioni e adeguando alle esigenze e alla struttura di questo istituto talune particolari normative.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Sono operazioni di locazione finanziaria, se parte locatrice è una impresa costituita ai sensi dell'articolo 2 della presente legge:

1) le operazioni di locazione di beni mobili, anche se iscritti in pubblici registri, acquistati o fatti costruire dal locatore allo scopo della locazione, su scelta e indicazione del conduttore, con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati, alla scadenza del periodo di locazione, o anche prima se convenuto fra le parti, dietro versamento di un prezzo prestabilito;

2) le operazioni di locazione di beni immobili, per uso industriale, commerciale o di pubblico interesse, acquistati dal locatore, allo scopo della locazione, su scelta e indicazione del conduttore, o per suo conto dal medesimo fatti costruire, con facoltà del conduttore di divenire proprietario dei beni locati alla fine del periodo di locazione od anche prima se convenuto fra le parti, dietro versamento di un prezzo prestabilito;

3) le operazioni di locazione di beni, scelti dal conduttore, già in precedenza locati ai sensi dei precedenti numeri 1 e 2, di cui il locatore abbia riavuto la disponibilità.

Se la locazione finanziaria ha per oggetto macchinari o attrezzature, gli stessi, anche se materialmente connessi, incorporati o congiunti ad un immobile, sono sottoposti, a ogni effetto, al regime giuridico dei beni mobili, restando autorizzato il locatore a farli separare dall'immobile al quale fossero connessi, incorporati e congiunti.

ART. 2.

Le imprese che intendono esercitare la locazione finanziaria devono costituirsi sotto forma di società per azioni aventi come oggetto l'esercizio di tale attività e un capitale sottoscritto e versato non inferiore a 1 miliardo di lire, ed essere iscritte in apposito albo da tenersi presso la Banca d'Italia.

L'iscrizione nell'albo è riservata alla Banca d'Italia la quale, verificata l'esistenza dei requisiti stabiliti dal comma precedente, decide sulle richieste di iscrizione, con provvedimento motivato che deve essere comunicato alla società richiedente entro 60 giorni dalla data in cui la richiesta di iscrizione è pervenuta.

L'iscrizione cessa se viene a mancare uno dei requisiti indicati nel primo comma del presente articolo. La cancellazione dall'albo viene disposta dalla Banca d'Italia con provvedimento motivato da comunicare alla società.

Contro il provvedimento che nega l'iscrizione o che dispone la cancellazione è ammesso il ricorso in sede giurisdizionale da parte della società interessata.

ART. 3.

Non sono applicabili ai contratti di locazione finanziaria gli articoli 1373, 1526, 1579, 1585, 1617, 1622, 1627 del codice civile.

Sono comunque validi i patti che escludono in tutto o in parte la responsabilità del locatore per la mancata o ritardata consegna del bene locato.

Il conduttore può, d'intesa con il locatore, esercitare direttamente i diritti e le azioni derivanti dai contratti conclusi dal locatore a norma dell'articolo 1 della presente legge per i vizi e difetti del bene locato, anche se tali da comportare l'inidoneità all'uso, salvo il caso di dolo del locatore.

ART. 4.

Il locatore nel corso della locazione può alienare i beni concessi in locazione finanziaria soltanto a società di cui all'articolo 2.

ART. 5.

In caso di scioglimento della società locatrice, il conduttore ha facoltà di divenire proprietario dei beni locati, anche prima della scadenza del contratto, dietro pagamento del prezzo prestabilito di cui all'articolo 1 e dei canoni di locazione a scadenza attualizzati al tasso a tal fine pattuito in contratto. In ogni caso detto tasso

non potrà essere inferiore alla misura del tasso ufficiale di sconto vigente alla data di stipulazione del contratto medesimo.

ART. 6.

Il fallimento della società locatrice non scioglie il contratto di locazione, ma il curatore subentra nel contratto.

In caso di fallimento del conduttore, il curatore può in qualunque tempo recedere dal contratto, corrispondendo al locatore un giusto compenso che, nel dissenso tra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati.

Il credito per il compenso è privilegiato a norma dell'articolo 2764 del codice civile.

ART. 7.

Quando oggetto della locazione finanziaria sono beni da importare o da esportare in temporanea esportazione per conto del conduttore, le agevolazioni doganali e fiscali di cui il conduttore stesso può godere, si estendono alle società esercenti l'attività di locazione finanziaria.

ART. 8.

Quando oggetto della locazione finanziaria sono beni che, se acquistati direttamente dal conduttore, potrebbero fruire di agevolazioni fiscali e creditizie non previste o superiori a quelle previste per le società di locazione finanziaria, tali agevolazioni si trasferiscono a queste ultime.

Nel caso che il contratto venga sciolto prima della scadenza la società locatrice non decade dai benefici di cui al primo comma del presente articolo solo a condizione che lochi nuovamente, ai sensi del numero 3 dell'articolo 1 della presente legge, i beni oggetto del precedente contratto ad un soggetto che abbia titolo per godere delle stesse agevolazioni fiscali e creditizie di cui godeva il precedente locatario.

ART. 9.

Nei contratti di locazione finanziaria, le disposizioni di legge e i regolamenti che subordinano la gestione e l'immatricolazione dei beni alla concessione di apposite

autorizzazioni o licenze al proprietario e tutte le prescrizioni concernenti l'impiego dei beni locati nonché le verifiche, ispezioni e controlli sui beni stessi, sono applicabili esclusivamente al conduttore.

Parimenti saranno svolte a carico del conduttore le indagini sulla capacità patrimoniale e tecnica, necessarie per ottenere tali autorizzazioni o licenze.

ART. 10.

Nei contratti di locazione finanziaria aventi per oggetto beni mobili iscritti nei pubblici registri, all'atto della immatricolazione del bene il nome del conduttore è annotato con tale qualifica accanto al nome del proprietario. Identica annotazione viene eseguita su tutti quei documenti richiesti per la immatricolazione del bene.

In deroga alla disposizione contenuta nel terzo comma dell'articolo 2054 del codice civile, il locatore-proprietario è esonerato dalla responsabilità derivante dalla circolazione dei beni locati. L'obbligo di cui all'articolo 1 della legge 24 dicembre 1969, n. 990, fa carico al conduttore.