

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 2438}

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa dei Deputati D'AREZZO e SPERANZA

Presentata il 25 ottobre 1973

Disciplina delle operazioni di locazione finanziaria

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Il presente progetto 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 farle, 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, in questi ultimi tempi, 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, da ultimo, le leggi francese e belga).

L'Italia, ad onta di una certa diffusione di tale strumento, ha mancato di approntare finora una normazione apposita: il che pone le imprese che già esercitano l'attività di loca-

zione finanziaria in una situazione obiettivamente difficile, vuoi per l'incertezza sull'esatta configurazione giuridica dei contratti stipulati — il che si traduce in incertezza sull'applicazione della relativa disciplina —, vuoi per la pesante incidenza 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.

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.

Quali siano i vantaggi dell'istituto giuridico ora delineato è di facile intuizione.

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; di definire in modo inequivoco i soggetti, l'oggetto e la causa; e di stabilire un trattamento fiscale delle relative operazioni, si da renderne meno costoso il compimento.

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 termine 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, dell'autorizzazione del Ministro del tesoro per l'inizio dell'attività.

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.

Assolutamente coerente con gli articoli 1 e 2 della presente legge ai quali è funzionalmente coordinato, 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 *pessoché testualmente* una norma della legge fallimentare, dettata in tema di locazione, la quale ha dato risultati non controversi.

Con l'articolo 7 si è inteso instaurare un sistema di pubblicità il più sicuro possibile ed unico per tutti i tipi di beni che possono formare oggetto della locazione finanziaria, si da consentire l'opponibilità dei relativi contratti a tutti i terzi.

Il complesso delle disposizioni contenute negli articoli 8, 9, 10 e 11, risponde all'unica ragione di favorire la diffusione della locazione finanziaria, rendendo meno gravoso il compimento delle relative operazioni.

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 su indicazione del conduttore, con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati, alla scadenza del periodo di locazione convenuto, dietro versamento di un prezzo determinato, salvo quanto disposto nell'articolo 5 della presente legge;

2) le operazioni di locazione dei beni immobili, per uso industriale, commerciale o di pubblico interesse, acquistati dal locatore su indicazione del conduttore o per suo conto dal primo fatti costruire, con facoltà del conduttore di divenire proprietario dei beni locati alla fine del periodo di locazione convenuto, dietro versamento di un prezzo determinato, salvo quanto è disposto dall'articolo 5 della presente legge.

Se la locazione finanziaria ha per oggetto macchine o attrezzature, le stesse, anche se materialmente connesse, incorporate o congiunte ad un immobile, sono sottoposte, ad ogni effetto, al regime giuridico dei beni mobili, restando autorizzato il locatore a farle separare dall'immobile al quale fossero connesse, incorporate o congiunte.

ART. 2.

Le imprese che intendono esercitare l'attività di locazione finanziaria devono costituirsi sotto la forma delle società per azioni, con un capitale, sottoscritto o versato, non inferiore ad un miliardo di lire.

Esse non potranno iniziare l'attività senza l'autorizzazione del Ministero del tesoro.

ART. 3.

Non sono applicabili ai contratti di locazione finanziaria gli articoli 1373 e 1526 del codice civile.

ART. 4.

Il locatore può alienare i beni concessi in locazione finanziaria soltanto a società che abbiano come oggetto sociale l'esercizio dell'at-

tività di locazione finanziaria. In tal caso, il contratto di locazione finanziaria è opponibile alla società acquirente, solo se iscritto a norma dell'articolo 7 della presente legge.

In caso di espropriazione forzata dei beni locati, il patto di prelazione, a favore del conduttore, di cui ai nn. 1 e 2 dell'articolo 1 della presente legge, è opponibile all'acquirente, solo se iscritto a norma dell'articolo 7 in data anteriore al pignoramento.

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 dei residui canoni locativi, dedotto l'utile d'impresa, e del prezzo residuo determinato in contratto, attualizzati al tasso di sconto corrente al momento dell'esercizio della facoltà di cui al presente articolo.

ART. 6.

Il fallimento della società locatrice, non scioglie il contratto di locazione finanziaria, 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.

I contratti di locazione finanziaria, stipulati a norma della presente legge, dovranno essere depositati a cura delle parti presso l'ufficio del registro competente in relazione alla sede del conduttore.

Il deposito dovrà essere annotato in apposito registro.

L'annotazione rende opponibile ai terzi i diritti spettanti al proprietario del bene concesso in locazione, ovunque il bene venga collocato.

ART. 8.

Alle operazioni di locazione finanziaria si applicano gli articoli 3 e 4 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 1° ottobre 1947, n. 1075.

ART. 9.

Ove oggetto della locazione finanziaria siano beni da importare 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. 10.

Ove oggetto della locazione finanziaria siano beni che, se acquistati direttamente dal conduttore, potrebbero fruire di agevolazioni fiscali e creditizie superiori a quelle previste per le società di locazione finanziaria, tali agevolazioni si estendono anche a queste ultime.

ART. 11.

Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche, le società che esercitano attività di locazione finanziaria sono assimilate alle società finanziarie, con riduzione dell'aliquota come disposto dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 598 (decreto delegato per l'istituzione e la disciplina dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche).

ART. 12.

Per le formalità previste dall'articolo 7 della presente legge è dovuto all'ufficio del registro un diritto di lire 15.000 da corrispondersi al momento del deposito del contratto e dell'annotazione nel registro.

ART. 13.

Le società esercenti attività di locazione finanziaria all'atto della entrata in vigore della presente legge devono provvedere ad uniformarsi alle disposizioni in questa contenute entro il 1974.