

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori DE CAROLIS, MANENTE COMUNALE, ROSI, AMADEO, de' COCCI, ORLANDO, CARBONI, VALIANTE e BAUSI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 LUGLIO 1979

#### Disciplina della locazione finanziaria

ONOREVOLI SENATORI. — Il presente progetto di disciplina della locazione finanziaria ripropone nell'identico testo il disegno di legge n. 633 della passata legislatura. Si intende con ciò portare avanti un'iniziativa ormai matura, per la quale il legislatore dispone della esauriente indagine conoscitiva svolta presso le Commissioni riunite giustizia e industria del Senato nell'autunno-inverno 1978. L'esigenza di sviluppare gli investimenti, soprattutto delle aziende industriali, e la sempre maggior accelerazione del progresso tecnologico hanno contribuito in questi ultimi anni all'incremento di nuove tecniche di finanziamento e, fra queste, della locazione finanziaria.

In un momento come l'attuale di congiuntura sfavorevole, che ha come costante una minore capacità di autofinanziamento delle imprese, una disciplina della locazione finanziaria consente vantaggi assai rilevanti. Si

possono indicare all'uopo le principali esigenze cui la disciplina medesima soddisfa:

a) mette a disposizione delle imprese produttrici 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.

Peraltro, il legislatore non ignora la nuova figura del contratto di locazione finanziaria.

Ve ne è cenno all'articolo 8 del decreto-legge 30 agosto 1968, n. 918, convertito, con modificazioni, nella legge 25 ottobre 1968, n. 1089, (il quale prevede che i canoni pattuiti per la locazione finanziaria siano equiparati agli investimenti nei confronti della impresa conduttrice) e, in epoca anteriore, la legge 28 novembre 1965, n. 1329, (provvedimenti per l'acquisto di nuove macchine utensili), riferendosi alla « locazione con diritto di opzione », già individuava con qualche approssimazione il fenomeno della locazione finanziaria.

Ad essa si fa esplicito riferimento nel decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, istitutivo dell'IVA che (articolo 10) contrappone la locazione finanziaria alla normale locazione di beni mobili e immobili nonchè (articolo 2) alle locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti.

Analoga collegata contrapposizione è stabilita ai fini dell'imposta di registro dagli articoli 5 e 38 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634.

Nel regolamento di attuazione della legge 6 giugno 1974, n. 298, e successive modificazioni (Istituzione dell'albo nazionale degli autotrasportatori di cose per conto di terzi) si parla, all'articolo 9 primo comma punto 1), di « veicoli presi in locazione con facoltà di compera ».

Infine, la legge 2 maggio 1976, n. 183 (Disciplina dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquennio 1976-80) ha dedicato l'articolo 17 alla locazione finanziaria di attività industriali, offrendo una definizione di locazione finanziaria e prevedendo determinate agevolazioni per le operazioni di *leasing* effettuate nel Mezzogiorno.

Diversamente che in molti paesi europei, non esiste tuttavia nella nostra legislazione una disciplina organica della locazione finanziaria.

Ciò determina uno stato di incertezza che nuoce allo sviluppo di questa forma di finanziamento e, indirettamente, allo sviluppo economico del Paese che, dal diffondersi della locazione finanziaria, potrebbe trarre indubbio beneficio.

Indubbiamente la locazione finanziaria si distingue dal cosiddetto « *leasing operativo* » nel quale è la stessa impresa produttrice che concede in locazione i beni e al quale si possono applicare le norme del contratto d'affitto.

Ciò non risolve peraltro il problema relativo alla disciplina giuridica della locazione finanziaria la quale — come si legge nella relazione della legge belga 10 novembre 1967, n. 55 — « è un contratto complesso che non deve essere confuso con altre forme di locazione di beni strumentali non aventi alcun carattere di finanziamento nè con la locazione-vendita che comporta automaticamente il trasferimento della proprietà del bene all'utilizzatore per effetto del pagamento dell'ultimo rateo di canone ».

La locazione finanziaria appare realmente come un negozio misto nel quale confluiscono elementi della vendita, della locazione e del mutuo: tali elementi si fondono però in una unità economico-giuridica che rende oltremodo difficile la ricostruzione di una ben determinata disciplina.

Nè si può considerare la locazione finanziaria una sottospecie del contratto di affitto: i pochi studiosi che lo sostengono sono costretti a negare validità a clausole ormai tradizionalmente inserite in tutti i contratti di locazione finanziaria, solo perchè in contrasto con norme imperative del codice civile in materia di locazione e affitto.

Tipica è, ad esempio, la clausola che impone al conduttore di pagare il canone in caso di mancata utilizzazione del bene a qualsiasi causa dovuta: una tale clausola, incompatibile con il regime della normale locazione, ove godimento del bene e pagamento del canone rappresentano i due elementi del *sinallagma contrattuale*, è vice-

versa perfettamente compatibile con lo schema della locazione finanziaria, in cui il locatore mette a disposizione del conduttore non già il bene in sè, quanto l'importo necessario per procurarne la disponibilità al conduttore.

Il presente disegno di legge si propone quindi, disciplinando il contratto di locazione finanziaria, di regolare una forma di finanziamento che, per l'importanza già assunta nella vita economica del Paese, non può ulteriormente rimanere affidata a regolamenti desunti da legislazioni estere e non sempre in armonia con i principi del nostro ordinamento.

L'articolo 1 evidenzia i caratteri peculiari del contratto di locazione finanziaria rispetto a quei contratti — la locazione vera e propria ed il noleggio — attraverso i quali le imprese utilizzano beni altrui per lo svolgimento della propria attività.

La norma recepisce la funzione già assoluta dal contratto di locazione finanziaria nella pratica operativa e concetti che esistono già nella maggior parte delle legislazioni in vigore nei paesi della Comunità.

Un carattere distintivo può riscontrarsi in primo luogo nella prefissione di una « durata necessaria » — nel che consiste la funzione stessa del contratto — al fine di permettere un'utilizzazione piena e completa dei beni locati.

Altro elemento caratteristico è la facoltà, contrattualmente concessa al conduttore, di acquistare, al termine della locazione, il bene locato ad un prezzo determinato.

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 eser-

citata 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, del 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.

Assolutamente coerente con gli articoli 1 e 2 del presente disegno 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 conduttore fin dal momento della stipulazione del contratto, attribuendogli anticipatamente la facoltà di esercizio della prelazione.

Il complesso delle disposizioni contenute negli articoli 6, 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. In particolare, l'articolo 10 mira ad evitare che, come base di riferimento ai fini fiscali, vengano assunti valori diversi da quelli pattuiti per la cessione del bene al conduttore, dovendosi considerare che detta cessione avviene ad un prezzo prestabilito al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria.

**DISEGNO 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 questo 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, agricolo 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 o congiunti.

**Art. 2.**

Le imprese che intendono esercitare la locazione finanziaria devono costituirsi sotto forma di società per azioni, aventi come og-

getto l'esercizio esclusivo di tale attività e un capitale sottoscritto e versato non inferiore a un 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 al 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 dinanzi il Tribunale di Roma.

### Art. 3.

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

Dal momento della firma del contratto ogni rischio connesso con il bene è a carico del conduttore.

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 i 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 oppure al conduttore.

## 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 al momento del pagamento.

## Art. 6.

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. 7.

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. 8.

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, le ispezioni e i 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. 9.

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

In deroga alle disposizioni contenute nel terzo comma dell'articolo 2054 del codice civile e nel primo comma dell'articolo 3 della legge 3 maggio 1967, n. 317, 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.

#### Art. 10.

In caso di cessione dei beni dati in locazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 1 della presente legge si assume, a tutti gli effetti tributari, come valore il prezzo prestabilito ai sensi dei numeri 1), 2) e 3) dello stesso articolo.

#### Art. 11.

Le società esercenti attività di locazione finanziaria alla data di entrata in vigore della presente legge potranno continuare tale attività, ma dovranno uniformarsi alle disposizioni di cui all'articolo 2 entro un anno da tale data.