

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Legge annuale per il mercato e la concorrenza

L. 4.8.2017 n.124 (in G.U 14.8.2017)

Nuova disciplina dei contratti di leasing (art. 1 co. 136 - 140)

Con tale disposizione il legislatore ha finalmente codificato il contratto di “locazione finanziaria” che cessa così di essere considerato un “contratto atipico” cioè non espressamente disciplinato dal diritto civile.

In effetti con i commi 76 e seg. dell’art. 1 L.28.12.2015 n.208 (legge di stabilità per il 2016) il legislatore aveva già stabilito le regole applicabili al “leasing abitativo” inteso come quel contratto con il quale la banca o l’intermediario finanziario *“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.”* Il contratto di leasing abitativo prevede inoltre che alla sua scadenza l’utilizzatore abbia la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito preventivamente.

Con questa nuova disposizione, pur rimanendo in vigore le norme sul leasing abitativo, si vuole invece prevedere una disciplina unitaria e coerente, applicabile ad ogni tipologia di bene oggetto del contratto (immobile, autovetture, beni mobili ecc.), che offra tutele reciproche ai contraenti (locatore ed utilizzatore). In tal modo, codificando l’istituto, si dovrebbe introdurre un effetto deflattivo all’attuale contenzioso derivante dai contrasti giurisprudenziali dovuti alle incertezze interpretative sulla qualificazione del contratto stesso e sulle norme applicabili in caso di risoluzione.

Nella “locazione finanziaria” il locatore non può che essere una banca od un intermediario finanziario così come previsto dal testo unico bancario e l’obbligazione da questi assunta consiste nell’acquisto o nella costruzione del bene sulla base delle indicazioni dell’utilizzatore e nel metterlo a disposizione di quest’ultimo. Il corrispettivo dovrà essere calcolato secondo criteri finanziari e quindi dovrà tenere conto non soltanto del prezzo corrisposto per l’acquisto del bene ma anche dell’importo pattuito per l’opzione di

acquisto finale e della durata del contratto stesso. Essenza del contratto, rispetto ad una semplice locazione, è, da un lato, la facoltà in capo al conduttore di poter acquistare il bene ad un prezzo prestabilito al termine della locazione e dall'altro il fatto che l'utilizzatore si assume tutti i rischi riferiti al bene, compreso il suo perimento.

La norma disciplina in maniera puntuale il "grave inadempimento" dell'utilizzatore quale causa di risoluzione del contratto stesso, individuandolo nel mancato pagamento, per i leasing immobiliari, di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali, anche non consecutivi o, comunque, di un importo equivalente e, per i contratti aventi ad oggetti altri beni, nel mancato pagamento di quattro canoni mensili anche non consecutivi o di un importo equivalente.

In caso di risoluzione del contratto, così come già disciplinato per i leasing abitativi, il locatore ha diritto alla restituzione del bene ma deve corrispondere all'utilizzatore l'importo realizzato dalla rilocazione o vendita del bene stesso, al netto dei canoni scaduti e non pagati e del residuo credito in linea capitale nonché delle spese anticipate dalla società di leasing per il recupero del bene, per la sua stima e conservazione, dalla data di riconsegna a quella di successiva vendita. Se l'importo realizzato risulta inferiore a quanto dovuto il concedente può rivalersi sull'utilizzatore per la differenza.

Il prezzo di vendita o di ricollocazione dovrà essere desunto, ove possibile, dai valori risultanti dalle pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati quali OMI, Nomisma, Quattroruote ecc. Ove ciò non sia possibile allora si dovrà fare ricorso ad una stima effettuata da un perito scelto di comune accordo dalle parti, questo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto. In caso di disaccordo si dovrà ricorrere ad un perito indipendente scelto dal concedente, previa comunicazione all'utilizzatore. In tal caso il perito non dovrà essere *"legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio"*.

Modifiche alla disciplina degli atti notarili (art.1 co. 142 – 143)

I commi 142 e 143 riscrivono gli adempimenti che i notai dovranno porre in essere in riferimento agli atti ricevuti o autenticati da riportare a repertorio e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale (tra cui anche gli atti di compravendita immobiliare) posti in essere a partire dal 29 agosto 2017 (data di entrata in vigore della legge).

In sede di atto i notai dovranno ricevere:

1. obbligatoriamente le somme dovute a titolo di onorari,
2. obbligatoriamente le somme dovute per il pagamento dei tributi per i quali siano sostituti o corresponsabili nel versamento e le altre spese anticipare,
3. se richiesto da una delle parti, l'intero prezzo oppure il saldo dello stesso, purché

determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o altri oneri dovuti in occasione dell'atto o della sua autenticazione.

Le somme di cui ai punti 2) e 3) dovranno essere depositate su un apposito conto corrente dedicato e separato dal patrimonio nel notaio stesso e verranno prelevate:

- per quanto riguarda le somme di cui al punto 2) in occasione dell'utilizzo delle stesse per il pagamento dei tributi,
- per quanto riguarda le somme di cui al punto 3) dopo aver eseguito la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti. In tal caso le somme sono consegnate al venditore.

Se le parti hanno previsto in atto che il prezzo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione il notaio svincola la somma quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata ovvero secondo le diverse modalità concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione sia effettivamente avverato o la condizione adempiuta.

Gli interessi maturati sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati al finanziamento delle piccole e medie imprese.

Modifiche catastali per variazioni per le quali non è necessaria la presentazione di una pratica urbanistica (art.1 co. 172 – 173)

L'art. 1 comma 172 della L. 124/2017 prevede che per gli interventi edilizi effettuati senza alcun titolo abilitativo, definiti come attività di edilizia libera (di cui all'art.6 DPR 6 DPR 380/2001) l'interessato presenti gli atti di aggiornamento catastale agli uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dal momento in cui le mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari si sono verificate.

Si ricorda che il comma 1 dell'art. 6 del T.U. dell'edilizia, stabilisce che, con alcune eccezioni e fatto salvo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali, gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo sono:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) dello stesso T.U.;
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;

- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DM 2 aprile 1968 n.1444;
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

La norma prevede inoltre che il possessore degli immobili per i quali alla data del 29.8.2017 sono già stati attivati gli interventi richiamati all'art. 6 comma 5 del DPR 380/2001 "nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge", deve provvedere, ove necessario, agli atti di aggiornamento catastale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della medesima legge con eventuali sanzioni ove non adempia. Infatti l'art. 6 del DPR 380/2001 nella versione ante modifiche prevedeva che la comunicazione di richiesta di accatastamento dovesse essere tempestivamente inoltrata da parte dell'Amministrazione comunale, e non dal proprietario, ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.