

# Le peculiarità civilistiche dei *leasing* immobiliari

Valerio Sangiovanni – avvocato e *Rechtsanwalt*

*I contratti di leasing immobiliare sono diffusi della prassi e hanno un elevato valore economico. I problemi principali sono legati all'inadempimento dell'utilizzatore, rispetto al quale il concedente ha il duplice obiettivo di recuperare il bene e il credito. Con la Riforma del 2017 sono state poste le basi della disciplina, ma numerosi contratti di leasing ancora in fase di ammortamento sono stati conclusi prima di quella data. In questo articolo analizziamo le principali caratteristiche dei contratti di locazione finanziaria immobiliare quali emergenti dalla giurisprudenza.*

## Introduzione

I contratti di locazione finanziaria (*leasing*) sono piuttosto diffusi nella prassi e costituiscono un metodo alternativo al mutuo per conseguire la proprietà di un bene senza disporre immediatamente delle necessarie risorse liquide. Le locazioni finanziarie possono avere a oggetto beni di tipo diverso. In questo articolo ci soffermiamo sulle particolarità che si pongono quando il *leasing* riguarda un immobile.

Dal 2017, la locazione finanziaria non può più considerarsi un contratto atipico, avendo ricevuto una propria disciplina civilistica. La L. 124/2017 detta alcune disposizioni sul *leasing*. Va peraltro considerato che, se le locazioni finanziarie hanno a oggetto immobili, i tempi di pagamento del debito contratto dall'utilizzatore tendono a essere molto lunghi (nell'ordine di 15-25 anni), cosicché ancor oggi sono in fase di ammortamento *leasing* che sono stati conclusi prima della Riforma del 2017.

In via introduttiva, vale la pena ricordare i tratti salienti della disciplina in vigore dal 2017. Il [comma 136](#), L. 124/2017 dà la definizione di locazione finanziaria quale

*"contratto con il quale la banca ... 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".*

Come si può notare, una delle parti del contratto di locazione finanziaria è – per definizione legislativa – una banca. Si tratta di contratti riservati agli intermediari bancari. La prima obbligazione

della banca è quella di acquistare il bene; peraltro, la legge si riferisce altresì alla costruzione. Questa distinzione rileva anche con riferimento ai beni immobili: ci sono operazioni di locazione finanziaria più strutturate che prevedono sia l'acquisto di terreni sia la costruzione di immobili sui terreni. Nell'ambito delle operazioni di locazione finanziaria, la banca si limita al mero finanziamento dell'operazione: la circostanza risulta dal passaggio del testo legislativo in cui si fa riferimento alle "indicazioni" date dall'utilizzatore per l'acquisto o la costruzione. L'utilizzatore, detto anche cliente, assume tutti i rischi connessi all'operazione: se il bene viene meno, l'utilizzatore deve ristorare il concedente. La seconda obbligazione che fa capo alla banca è quella di dare al cliente il godimento del bene. Il contratto di locazione ha per definizione una durata nel tempo che, in caso di immobili, non di rado raggiunge o addirittura supera il ventennio. Le somme che incassa la banca sono il cumulo di prezzo di acquisto più interessi. Si immagini che l'immobile costi 1.000.000 di euro. Se vengono applicati interessi per 500.000 euro, l'esborso totale per il cliente sarà di 1.500.000 euro, di cui 1.000.000 di euro costituiscono una partita di giro (rimborso puro del prezzo di acquisto) e 500.000 euro il lucro tratto dalla banca dall'operazione.

Il medesimo [comma 136](#), L. 124/2017 chiarisce che *"alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo"*. Il cliente non ha l'obbligo di riscattare il bene: alla cessazione del rapporto può scegliere. Se intende diventare proprietario del bene deve pagare il prezzo dell'opzione finale; altrimenti il contratto cessa e la proprietà rimane definitivamente in capo al concedente.

### **L'inadempimento del cliente e la distinzione tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo**

Come avviene per tutti i contratti di credito, il problema più frequente che si pone è quello della morosità del cliente. A fronte di ritardi nei pagamenti, il concedente ha 2 possibilità: chiedere solo il pagamento dei canoni scaduti oppure chiedere anche la risoluzione del contratto.

La risoluzione del contratto presuppone però la gravità dell'inadempimento, secondo la regola generale dell'[articolo 1455](#), cod. civ.: *"il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra"*. Proprio nell'ambito del contratto di locazione finanziaria, la regola della serietà dell'inadempimento viene specificata. Difatti il [comma 137](#), L. 124/2017 prevede che *"costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili ... anche non consecutivi ... per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi ... per gli altri contratti di locazione finanziaria"*. Si tratta di una previsione volta a evitare che piccoli inadempimenti possano portare alla rottura del rapporto contrattuale. Con specifico riguardo ai beni immobili, si rifletta sull'importanza economica

dell'operazione per l'utilizzatore: sarebbe sproporzionato che pochi mesi di morosità determinino la risoluzione del contratto e dunque la perdita degli obiettivi perseguiti con l'operazione immobiliare. I commi della L. 124/2017 che si sono appena riportati riguardano i contratti di *leasing* più recenti, successivi all'agosto 2017. Se i contratti sono anteriori non possono trovare applicazione le nuove disposizioni.

Prima della Riforma dell'anno 2017, in tema di locazioni finanziarie si era soliti distinguere tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo. La distinzione non ha una precisa base normativa, ma è stata sviluppata dalla giurisprudenza. La differenziazione si basa sull'oggetto del contratto di locazione:

- se si tratta di un bene destinato a conservare un significativo valore al termine dell'ammortamento, allora il *leasing* è traslativo;
- se, invece, il bene ha scarso o nullo valore al termine del periodo di ammortamento, allora si considera la locazione finanziaria come di godimento.

Evidentemente i beni immobili appartengono alla categoria traslativa: la finalità ultima della operazione è il conseguimento della proprietà di un bene ancora ricco di valore. La differenziazione tra *leasing* di godimento e traslativo ha conseguenze pratiche. Difatti la giurisprudenza, per i contratti anteriori alla Riforma del 2017, ritiene che alla locazione finanziaria traslativa si applichino le disposizioni sulla vendita con riserva di proprietà. Prima del 2017, in assenza di una normativa espressa sul *leasing*, i giudici cercavano disposizioni applicabili in via analogica alla locazione finanziaria, e spesso le identificavano nelle norme sulla vendita con riserva di proprietà.

La Corte di Cassazione ha avuto più occasioni di occuparsi della differenza tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo. Molto recente è un'ordinanza del febbraio 2024, la cui vicenda sottostante può essere così illustrata<sup>52</sup>. Una banca acquista e concede in locazione finanziaria a una Srl, nel novembre 2002, un importante immobile, il cui prezzo di acquisto supera i 10 milioni di euro. I canoni di locazione vengono inizialmente pagati regolarmente, ma – sopraggiunta la morosità – la banca nell'ottobre 2016 comunica all'utilizzatrice la risoluzione del contratto. L'utilizzatrice chiede allora la restituzione dei canoni pagati nel periodo dal 2002 al 2016, argomentando nel senso che trova applicazione l'[articolo 1526](#), cod. civ.. La Suprema Corte chiarisce che la legislazione sulla locazione finanziaria non può avere efficacia retroattiva: ne consegue che al contratto anteriore al 2017 e risolto prima del 2017 non può essere applicata la nuova normativa. Il punto è che, prima dell'agosto 2017, non essendoci regolamentazioni specifiche, la disciplina applicabile alla locazione finanziaria poteva essere individuata solo per applicazione analogica di altri tipi contrattuali. Secondo la Cassazione trovano applicazione le disposizioni sulla vendita con riserva di proprietà. E in effetti, il contratto di locazione finanziaria assomiglia parecchio alla vendita con riserva di proprietà. Ciò che

---

<sup>52</sup> Cassazione n. 3930/2024.

li accomuna è il trasferimento dilazionato della proprietà, che avviene solo con il pagamento dell'ultima rata (nella compravendita) o dell'ultimo canone (nel *leasing*). La riserva della proprietà svolge una funzione di garanzia per il venditore (nella compravendita) e per il concedente (nel *leasing*). Tra le disposizioni caratteristiche in tema di vendita con riserva di proprietà rientra l'[articolo 1526](#), cod. civ., sulla risoluzione del contratto. Al comma 1 si prevede che *“se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno”*. In altre parole, nella vendita con riserva di proprietà gli effetti della risoluzione sono quelli classici: le prestazioni di ambo le parti devono essere restituite. L'utilizzatore deve restituire l'immobile, ma – dal canto suo – il concedente deve restituire i canoni che abbia già incassato<sup>53</sup>.

### Il conteggio delle poste dare/avere a seguito della risoluzione

Quando il contratto di locazione finanziaria viene risolto, il bene deve essere restituito dall'utilizzatore al concedente. Venendo difatti meno il contratto, viene meno il titolo in forza del quale il cliente detiene il bene immobile. La separazione tra proprietà e detenzione era giustificata dal contratto di *leasing*, ora risolto, cosicché il bene va senza indugio restituito.

La banca ha inoltre diritto al recupero del credito maturato e non pagato dall'utilizzatore. A questo riguardo la normativa dell'agosto 2017 prevede un articolato meccanismo di calcolo del credito residuo del concedente. Il [comma 138](#), L. 124/2017 stabilisce che *“in caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore ... il concedente ... è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita ... del bene, effettuata a valori di mercato, dedotte la somma 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... Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita ... è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore”*.

Il Legislatore usa una frase particolarmente lunga per esprimere i calcoli che devono essere fatti in caso di risoluzione del rapporto. Proviamo a spiegare con parole più semplici come funziona il meccanismo.

La prima questione è identificare quando la risoluzione produce effetti. Dal momento che la risoluzione viene comunicata dal concedente all'utilizzatore, essa produce effetti quando giunge a destinazione. Si tratta di un atto recettizio e *“gli atti unilaterali producono effetto dal momento in cui pervengono a conoscenza della persona alla quale sono destinati”* (così l'[articolo 1334](#), cod. civ.). Ne

---

<sup>53</sup> In senso conforme si può menzionare Cassazione n. 7367/2023. In questo caso il contratto di locazione finanziaria viene concluso nel 2010 e, per inadempimento all'obbligo di pagamento dei canoni, viene dichiarato risolto nel 2015, e dunque prima della introduzione della normativa sul *leasing*. Anche in questa fattispecie la Suprema Corte ritiene applicabile la normativa sulla vendita con riserva di proprietà, con il conseguente obbligo per la banca di restituire i canoni già percepiti.

consegue che i canoni sono dovuti per intero fino al giorno in cui la lettera di risoluzione giunge all'utilizzatore. La risoluzione non opera quando il cliente smette di pagare e non opera nemmeno quando il concedente invia la lettera di risoluzione, ma solo quando la missiva giunge. Si consideri peraltro che l'uso della pec, ormai frequentissimo, elimina il lasso di tempo tra invio della comunicazione e ricezione della medesima.

Si tratta poi di comprendere se anche i canoni futuri, detti anche a scadere, siano dovuti dall'utilizzatore. La legge dà risposta negativa a questa domanda. Per il periodo futuro, nel senso di successivo alla intervenuta efficacia della risoluzione, è dovuta solo la quota capitale. Per comprendere il senso di questa distinzione bisogna riflettere sul fatto che, dentro ogni canone di *leasing*, una parte è rappresentata da capitale e una parte da interessi. Il versamento del capitale altro non è il pagamento dall'utilizzatore al concedente del prezzo che il concedente ha pagato all'originario proprietario del bene. Gli interessi invece rappresentano il corrispettivo della banca, ossia il guadagno che essa trae dall'operazione. Gli interessi si giustificano fino a quando l'utilizzatore ha la disponibilità del bene. Se l'immobile, a seguito della risoluzione, è stato riconsegnato al concedente, la quota interessi non può più essere pretesa, non trovando giustificazione nella detenzione del bene.

La società di *leasing* non ha alcun interesse a detenere l'immobile, avendo posto in essere un'operazione meramente finanziaria. Per questa ragione la banca cercherà di vendere l'immobile sul mercato al prezzo massimo possibile. A seguito della vendita, si possono realizzare i seguenti 2 scenari. Si ipotizzi che il credito residuo della società di *leasing* (calcolato secondo il metodo indicato sopra, metodo stabilito direttamente dal testo legislativo) sia di 200.000 euro. Se l'immobile viene venduto per 300.000 euro, la banca tratterà 200.000 euro e verserà il *surplus* di 100.000 all'utilizzatore. Se invece l'immobile viene venduto per soli 150.000 euro, la banca tratterà l'intero importo e, anzi, avrà un credito residuo nei confronti dell'utilizzatore di 50.000 euro. La banca potrà agire nei confronti del cliente o nei confronti dei garanti del cliente per cercare di recuperare il restante credito.

### Il recupero del credito della società di *leasing*

Quando l'utilizzatore smette di pagare i canoni di locazione finanziaria, la banca ha 2 obiettivi: recuperare il credito e recuperare il bene. Questi 2 obiettivi possono essere perseguiti unitariamente, se l'intermediario ha interesse anche a terminare il rapporto. Tuttavia, la banca potrebbe avere interesse al solo recupero del credito, senza intaccare il rapporto contrattuale. Quest'ultima ipotesi si verifica quando, seppur moroso l'utilizzatore, l'intermediario assuma che sia ancora in grado di pagare i canoni e tema difficoltà nel ricollocare il bene sul mercato.

Il Tribunale di Lucca si è occupato di un caso di locazione finanziaria immobiliare e di mancato pagamento dei canoni<sup>54</sup>. Il contratto prevedeva una clausola risolutiva espressa e in effetti il concedente si avvaleva di detta clausola dichiarando risolto il contratto per morosità. Il testo contrattuale stabiliva che – in caso di risoluzione - la banca avrebbe avuto il diritto di chiedere anche i canoni futuri, non solo quelli già scaduti. Come osservato sopra, questa clausola sarebbe ora (nel senso di dopo la Riforma dell'agosto 2017) contraria alla legge, in quanto per i canoni a scadere si può chiedere solo la quota capitale. La particolarità del caso di specie è che la banca non attiva la clausola contrattuale, forse paventando il rischio di eccezioni di illegittimità da parte dell'utilizzatore. Il cliente aveva sublocato l'immobile a terzi, nonostante il contratto lo vietasse espressamente. Il terzo pagava un canone di locazione mensile di 1.000 euro, che l'utilizzatore non versava al concedente. L'avvocato che assiste la banca, al posto di attivare la clausola che prevede l'obbligo per l'utilizzatore in caso di risoluzione di pagare anche i canoni futuri, fa leva sull'[articolo 1591](#), cod. civ.. Questo articolo è dettato nel contesto degli ordinari contratti di locazione e prevede che *"il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno"*. Il Tribunale di Lucca accoglie la domanda, sussistendone tutti i presupposti. Essendo stato dichiarato risolto il contratto, il conduttore si trova in mora, non avendo riconsegnato spontaneamente l'immobile. Finché l'utilizzatore trattiene l'immobile deve pagare il corrispettivo, nella misura versata dal *sub* conduttore.

In un altro precedente il Tribunale di Alessandria si è occupato di un caso in cui la banca ha preferito separare le azioni volte a recuperare il credito da quelle volte a recuperare il bene immobile<sup>55</sup>. L'immobile era stato locato a una Srl, ma l'utilizzatrice aveva smesso di pagare i canoni. Per questa ragione la banca aveva ottenuto un decreto ingiuntivo di condanna al pagamento dei canoni per l'importo di oltre 50.000 euro. Una volta ottenuto il decreto ingiuntivo, l'intermediario si era rivolto nuovamente al giudice chiedendo dichiararsi risolto il contratto e disporre la liberazione dell'immobile. Con l'atto di citazione la banca produce il contratto di locazione finanziaria e il decreto ingiuntivo precedentemente emesso dal giudice. Tanto basta per l'accoglimento della domanda. Il Tribunale di Alessandria accerta l'inadempimento della società utilizzatrice al pagamento delle obbligazioni nascenti dal contratto di *leasing* per fatto e colpa della medesima utilizzatrice, e condanna la società al rilascio immediato in favore della banca dell'immobile, libero da persone e cose. Il dispositivo della sentenza si completa con la previsione del pagamento a carico del cliente della somma di 3.000 euro per ogni mese di ritardo nella restituzione dell'immobile, ai sensi dell'[articolo 614-bis](#), c.p.c..

<sup>54</sup> Tribunale di Lucca, 8 luglio 2021, [ilcaso.it](#).

<sup>55</sup> Tribunale di Alessandria, 3 ottobre 2019, [ilcaso.it](#).



## Riscatto anticipato e subentro nel contratto di *leasing*

Dal momento che i contratti di locazione finanziaria concernenti immobili hanno durate molto prolungate nel tempo, potrebbe capitare che la società utilizzatrice desideri estinguere anticipatamente il contratto oppure desideri cedere il contratto a un terzo.

Per quanto concerne il riscatto anticipato, il vantaggio che persegue l'utilizzatore è quello di essere liberato dal pagamento degli interessi previsti per la parte residua del rapporto contrattuale. Va però considerato che la L. 124/2017 non prevede espressamente il diritto di estinguere anticipatamente il contratto di locazione finanziaria. I singoli contratti di locazione finanziaria ribadiscono questo divieto oppure, in alternativa, consentono sì il recesso anticipato del cliente, ma a condizione che l'utilizzatore paghi anche i canoni futuri, comprensivi degli interessi futuri.

L'Arbitro bancario finanziario ha statuito in più occasioni che non esiste un diritto dell'utilizzatore all'estinzione anticipata del rapporto contrattuale di locazione finanziaria. Tra le varie decisioni merita di essere segnalato un provvedimento dell'ottobre 2022<sup>56</sup>. L'utilizzatrice chiede il riscatto anticipato di un *leasing* immobiliare e la banca presenta un conteggio estintivo. Le condizioni economiche proposte dall'intermediario non vengono però accettate dal cliente, cosicché non si raggiunge alcun accordo e il contratto di locazione finanziaria rimane in forza.

Il diverso caso della cessione del contratto di locazione finanziaria segue le regole generali. L'[articolo 1406](#), cod. civ., prevede che *"ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta"*. Come si può notare, esiste astrattamente la possibilità di cessione del contratto, ma serve il consenso dell'altra parte, che – nel nostro caso – è la banca. L'intermediario deve valutare le capacità di pagamento del soggetto subentrante: se questi non offre sufficienti garanzie, è altamente probabile che la banca non presti il consenso alla cessione.

Di cessione del contratto di locazione finanziaria concernente un immobile si è occupato recentemente l'Arbitro bancario finanziario<sup>57</sup>. Il contratto di locazione finanziaria prevedeva che il subentro di un terzo nella posizione del cedente richiedesse il consenso della banca. Un terzo chiede di subentrare nel contratto di *leasing*, ma l'intermediario non presta il proprio consenso. La società interessata a subentrare si rivolge così all'Arbitro bancario finanziario. L'organo decidente conferma che il cliente non ha un diritto alla cessione del contratto, ma una mera aspettativa: senza il consenso della banca la cessione non è possibile. L'intermediario può dunque negare a propria discrezionalità il consenso alla cessione. Nel caso di specie, peraltro, gli argomenti concreti addotti dalla banca per negare il consenso alla cessione sono plurimi e fondati: la società che sarebbe dovuta divenire cessionaria del contratto di locazione finanziaria era stata segnalata a sofferenza in

<sup>56</sup> Arbitro bancario finanziario, decisione n. 13415 del 19 ottobre 2022, arbitrobancariofinanziario.it.

<sup>57</sup> Arbitro bancario finanziario, decisione n. 2961 del 28 marzo 2023, arbitrobancariofinanziario.it.

Centrale dei rischi, aveva subito la revoca degli addebiti rid e aveva subito un'esecuzione immobiliare. Le precarie condizioni economiche e finanziarie della potenziale cessionaria giustificano il rifiuto al subentro opposto dalla banca.

## La locazione finanziaria immobiliare e l'obbligo di mediazione

La locazione finanziaria rientra nella categoria dei contratti bancari? Istintivamente verrebbe da rispondere positivamente, sia per il fatto che il contratto è erogato da una banca sia in considerazione della sua funzione di finanziamento. Se il contratto può essere qualificato come bancario, sussiste l'obbligo di mediazione prima della causa civile a pena di improcedibilità dell'azione in giudizio.

Sul punto è peraltro intervenuta la Corte di Cassazione con una decisione a tratti sorprendente<sup>58</sup>. Il caso riguardava una locazione finanziaria immobiliare. Secondo la Suprema Corte non vi sarebbe obbligo di mediazione per i *leasing* concernenti immobili, in quanto la funzione principale del contratto non è quella finanziaria. La Cassazione spiega che la locazione finanziaria ha una duplice causa. Per un verso, il contratto ha una funzione di finanziamento, nel senso che l'utilizzatore può godere immediatamente dell'immobile senza averne pagato per intero il prezzo. Per un altro verso, però, l'obiettivo dell'utilizzatore è quello di conseguire la proprietà del bene al termine del rapporto contrattuale. Questa seconda causa del contratto prevale sulla prima, dice la Suprema Corte. Ne consegue la natura non bancaria del contratto di locazione finanziaria e l'assenza dell'obbligo di mediazione.


Seminario di specializzazione di mezza giornata

## Nuovo concordato preventivo biennale Analisi della normativa e valutazioni di convenienza

L'obiettivo del modulo è fornire un quadro sulle modifiche previste dal legislatore delegato per il settore doganale e delle accise nel quadro delle linee guida tracciate dalla riforma fiscale varata dalla Legge 111 del 2023. Partendo dai principi ispiratori la riforma, verranno affrontate le novità relative alle disposizioni complementari al Codice Doganale dell'Unione che porteranno al superamento dell'ormai obsoleto D.P.R. 43/1973 (TULD), gli aspetti che non sono stati ancora affrontati nel riordino del "sistema" e l'importante revisione del sistema sanzionatorio nei due settori tributari.

Nell'ultima parte del modulo sarà esaminato l'impatto ai fini della L. 231/2001 relativa alla responsabilità degli enti per gli illeciti amministrativi dipendenti da reato per il settore.

in diretta web il 18 luglio >



**Euroconference**  
Centro Studi Tributari

<sup>58</sup> Cassazione n. 35476/2022.