

Emendamento dei relatori al ddl concorrenza al senato sui contratti nelle locazioni finanziarie

Sei rate saltate? Addio edificio

Il mancato pagamento fa saltare il leasing immobiliare

Addio immobile se si saltano sei rate di leasing. Perché per i leasing immobiliari «costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali, anche non consecutivi, o un importo equivalente»; ovvero, «quattro canoni mensili, anche non consecutivi, o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria». È quanto prevede un nuovo emendamento dei relatori al ddl concorrenza al Senato, Salvatore Tomaselli (Pd) e Luigi Marino, firmato e depositato ieri in commissione industria, a palazzo Madama. Per quanto riguarda la prima casa, invece, restano ferme le norme della legge di Stabilità. L'emendamento, in primis, detta una definizione precisa e un perimetro dettagliato di quel che configura come leasing immobiliare. Precisando che «per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo 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. Alla scadenza del contratto», spiega l'emendamento, «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».

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, invece, «il concedente ha diritto alla restituzione del bene. Ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotta la somma pari all'am-

montare 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; nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Il concedente», precisa ancora la norma proposta al ddl concorrenza, «ha diritto all'eventuale differenza negativa tra quanto ricavato dalla nuova allocazione del bene e gli importi di cui al periodo precedente».

Vendita. In base alla norma proposta, il concedente quindi «procede alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati». Quando, invece non è possibile per il concedente far riferimento ai valori suddetti, quest'ultimo «procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti, di comune accordo, nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto». In caso di mancato accordo nel predetto termine, la stima sarà effettuata «da un perito indipendente scelto dal concedente, in una rosa di almeno tre operatori esperti», precedentemente comunicati all'utilizzatore. Quest'ultimo potrà «esprimere la sua preferenza vincolante, ai fini della nomina, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione». Infine, una precisazione: l'emendamento considera il perito indipendente «quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro, tali da compromettere l'indipendenza di giudizio». Così, «nella procedura di vendita o ricollocazione, il concedente» si dovrà attenere «a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità, adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore».

