

# LA LETTERA DI ASSILEA

MENSILE DI INFORMAZIONE INTERNA  
DELL'ASSOCIAZIONE ITALIANA LEASING  
A CURA DI ASSILEA SERVIZI S.U.R.L.  
MAGGIO/GIUGNO 2005 NUMERO 4 ANNO 11



## UN 2004 POSITIVO PER IL LEASING ANCHE SECONDO BANCA D'ITALIA

*Come ogni anno pubblichiamo, di seguito, una sintesi ragionata di alcuni estratti dalla Relazione Annuale presentata dal Governatore di Banca d'Italia il 31 maggio scorso, con particolare attenzione a quelli che riguardano il nostro settore inseriti nel contesto economico di riferimento.*

### La crisi dell'economia italiana e di alcuni comparti produttivi

Il Governatore della Banca d'Italia nelle sue Considerazioni finali quest'anno ha evidenziato che "La crescita dell'economia italiana rimane tra le più basse nell'ambito delle economie avanzate"<sup>1</sup> e che "L'economia italiana

presenta aspetti di criticità che potrebbero compromettere, se non superati, lo sviluppo a medio termine"<sup>2</sup>.

"La crisi dell'attività industriale è essenzialmente riconducibile ai settori delle apparecchiature meccaniche e delle macchine elettriche ed elettroniche, nei quali la produzione tra il 2000 e il 2004 è diminuita del 26 per cento, e dei mezzi di trasporto, dove la riduzione è stata del 17 per cento ... L'andamento nei settori del tessile e del cuoio, che più direttamente risentono della concorrenza delle economie emergenti dell'Asia... ha contribuito alla flessione dell'indice di produzione industriale... E' invece aumentata l'attività nei comparti alimentare, della carta, dei prodotti in metallo e del legno, classificabili, come il tessile e il cuoio, tra quelli a bassa tecnologia...". In generale "Le punte di eccellenza e i casi di successo, che si riscontrano pressoché in

tutti i rami della nostra industria, si fondano sulla capacità innovativa e sulla qualità dei prodotti. Ma sono insufficienti, data la limitata rilevanza dimensionale, a risollevarne l'intero settore industriale."<sup>3</sup> ... Del resto: "...l'analisi del rapporto fra R&S e il valore aggiunto settoriale nei principali paesi industriali distintamente per le quattro categorie tecnologiche definite dall'OCSE (tecnologia alta, medio-alta, medio-bassa, bassa) mostra che l'Italia registra una quota significativamente inferiore a quella degli altri paesi in ogni categoria .... Anche gli indicatori dell'output innovativo – quali il numero di domande di brevetto depositate – segnalano un ritardo del nostro settore produttivo..."<sup>4</sup>.

### Il ruolo del settore bancario nel finanziamento dell'economia

Il Governatore della Banca d'Italia, con riferimento al ruolo del settore bancario nel finanziamento

AUTORIZZAZIONE TRIB.  
N. 6/98 DEL 13.1.98

DIRETTORE RESPONSABILE  
ING. FABRIZIO MARAFINI

STAMPA  
PALOMBI & LANCI S.r.l.  
VIA MAREMMANA INF. KM. 0,500  
(VILLA ADRIANA) - TIVOLI

SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO  
POSTALE D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46  
Art. 1, comma 2 - DCB Roma)



to e sostegno dell'economia, ha richiamato l'attenzione sul fatto che, anche se "L'incerta crescita degli investimenti dal 2001 ha limitato la domanda di finanziamenti", il settore bancario è in crescita ed in particolare "...Il credito bancario alle imprese è aumentato del 3,5 per cento nel 2004. E' rimasta sostenuta la dinamica dei prestiti alle imprese di minore dimensione; quelli alle unità produttive con meno di 20 addetti, alle quali fa capo circa la metà degli occupati nell'industria e nei servizi, sono aumentati del 5,7 per cento. Il credito alle imprese con sede nel Mezzogiorno si è ampliato del 7,8 per cento. Le difficoltà di crescita dell'economia non si sono riflesse in un peggioramento della qualità del credito..."<sup>5</sup>.

### L'indebitamento finanziario delle imprese e l'allungamento delle scadenze

"Rispetto al 1995 il leverage delle imprese italiane è sceso di dieci punti percentuali, collocandosi nel 2003 su livelli analoghi a quelli del complesso dell'area euro..."<sup>6</sup> anche se "La dispersione delle condizioni finanziarie delle singole imprese attorno ai valori medi è ampia anche all'interno del medesimo settore di attività economica ed è aumentata rispetto alla metà degli anni novanta..."<sup>7</sup>.

"...Anche la composizione dei debiti finanziari delle nostre imprese si è avvicinata a quella dell'area; in particolare è aumentato dal 3 al 7 per cento il peso delle obbligazioni.... In Italia nel periodo considerato è cresciuta inoltre la componente a medio-lungo termine dei debiti finanziari, dal 42 al 52 per cento del totale..."<sup>8</sup>, inoltre si legge che "...Tra il 1995 e il 2004, l'incidenza dei

prestiti a medio e a lungo termine (con durata originaria dei contratti superiore a un anno) è aumentata di dodici punti percentuali, al 57 per cento ..." <sup>9</sup>.

Anche quest'anno, inoltre, nella Relazione della Banca d'Italia, si trovano numerosi riferimenti all'attività degli intermediari finanziari ed a quelli che operano nel settore del leasing, a proposito dei quali sono stati descritti, con un riconoscimento alla positiva dinamica del settore, i seguenti trend: la crescita in termini di consistenze dei finanziamenti, la diminuzione dei tassi d'interessi applicati, l'evoluzione in termini di quota di mercato per tipologia di operatore (bancario e non), il miglioramento della qualità del credito, della redditività, nonché dell'adeguatezza patrimoniale.

### La crescita delle consistenze leasing

"Dopo il lieve calo registrato nel 2003 è sensibilmente aumentato il credito concesso dalle banche per operazioni di leasing (13,7 per cento; cfr. tab.1), soprattutto nel comparto immobiliare; i crediti leasing erogati dalle società finanziarie sono cresciuti in misura contenuta (1,6 per cento), risentendo dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione (7,8 al netto di tali operazioni)." <sup>10</sup> ... Ed ancora:

"I crediti leasing, sospinti dalle operazioni su beni immobili, hanno mostrato una crescita del 7,8%." <sup>11</sup>

### Miglioramento delle condizioni di offerta del credito e diminuzione dei tassi leasing

"Nel 2004 le banche hanno mantenuto condizioni espansive nell'offerta di credito. Il differenziale tra il tasso medio sui prestiti a breve termine e quello minimo, che tende ad ampliarsi nelle fasi di restrizione dell'offerta di finanziamenti, si è lievemente ridotto, al 2,6 per cento (2,7 alla fine del 2003)... Tra i fattori che nel 2004 hanno influenzato le condizioni di offerta alle imprese si rileva nel complesso una compensazione tra gli effetti espansivi derivanti dalla pressione concorrenziale e quelli restrittivi determinati dai rischi legati alla congiuntura." <sup>12</sup> Viene tuttavia rilevato che: "I tassi di interesse sulle operazioni di leasing e di factoring hanno registrato una riduzione superiore a quella dei rendimenti dei prestiti... I tassi di interesse sulle operazioni di leasing sono diminuiti dal 9,2 all'8,7 per cento per i finanziamenti d'importo compreso tra i 5.000 e i 25.000 euro, dal 7,7 al 7,4 per quelli tra 25.000 e 50.000 euro e dal 5,5 al 5,3 per quelli di importo superiore." <sup>13</sup>

**Tabella 1 - Leasing in Italia (valori in milioni di euro)**

	var. % sul periodo precedente			Consistenze 2004*	Quote % sul totale
	2002	2003	2004*		
Totale crediti	12,5	2,2	4,1	64.220	100,0
- Società finanziarie	11,7	2,8	1,6	49.756	77,5
- Banche	15,4	-0,2	13,7	14.464	22,5

\* Dati provvisori

Fonte: Tav. D13 a pag. 284 della Relazione della Banca d'Italia 2004.



### La struttura del sistema finanziario: banche e società finanziarie

"...Il sistema bancario italiano presenta un ampliamento delle dimensioni operative e una maggiore concentrazione. Fra il 1994 e il 2004 l'ammontare medio dell'attivo dei gruppi bancari e delle banche non inserite in gruppi, escluse le banche di credito cooperativo e le filiali di banche estere è passato da 5,4 a 13,6 miliardi di euro... nello stesso periodo... la quota delle attività del sistema facenti capo ai sei gruppi di più ampie dimensioni è aumentata dal 39,6 al 54,6 per cento."<sup>14</sup>

"Al 31 dicembre del 2004 le società finanziarie iscritte nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del TUB risultavano aumentate a 376 rispetto all'anno precedente, per effetto di 38 iscrizioni e 21 cancellazioni... Le iscrizioni hanno riguardato prevalentemente società veicolo per la cartolarizzazione... Il numero di intermediari iscritti - diversi dalle società veicolo - registra una riduzione connessa con il processo di riordino dei gruppi bancari e con la progressiva uscita delle società di merchant banking...". Il numero degli intermediari leasing è riportato in tab. 2.

Con riferimento all'attività degli intermediari si nota che "...Nei comparti del leasing e del factoring la crescente concorrenza e la presenza di fattori di complementarietà con altre attività di finanziamento spingono verso una maggiore diversificazione." In questi comparti, inoltre, così come nel credito al consumo, si è ulteriormente rafforzata la presenza del sistema bancario, nei primi due settori, in particolare "...l'intervento dei gruppi bancari continua realizzarsi prevalentemente attraverso intermediari dell'elenco speciale" (cfr. tab. 3).<sup>15</sup>

**Tabella 2 - Elenco speciale delle società finanziarie**  
(attività prevalente "leasing" - numero delle società)

<b>al 31 dicembre 2003</b>	<b>59</b>	<b>al 31 dicembre 2004</b>	<b>54</b>
<i>di cui: di gruppo bancario</i>	38	<i>di cui: di gruppo bancario</i>	36

\* Dati provvisori

Fonte: Tav. E7 a pag. 373 della Relazione della Banca d'Italia 2004.

**Tabella 3 - Quote di mercato nel comparto leasing**  
(dati di fine anno; valori percentuali)

	2002	2003	2004*
<b>sistema bancario</b>	85,2	85,9	88,3
<i>di cui: società finanziarie incluse nei gruppi</i>	64,0	65,2	65,8
<b>società finanziarie non incluse nei gruppi bancari</b>	14,8	14,1	11,7

\* Dati provvisori

Fonte: Tav. E8 a pag. 374 della Relazione della Banca d'Italia 2004.

### Migliora la qualità del credito...

In linea con quanto registrato per le banche, per le società finanziarie "nel 2004 la qualità del credito erogato ha registrato un lieve miglioramento... L'incidenza delle nuove posizioni classificate tra le sofferenze sugli impieghi vivi in essere alla fine dell'anno precedente si è ridotta sia nel leasing (dall'1,8 all'1,3 per cento) sia nel factoring (dal 3,4 all'1,8 per cento); risulta stabile il dato sul credito al consumo (1,8 per cento)." ... "In linea con la tendenza osservata negli ultimi anni, il grado di concentrazione del portafoglio crediti si è ulteriormente ridotto: l'ammontare delle eccedenze rispetto al limite del 60 per cento del patrimonio di vigilanza, stabilito dalla normativa transitoria sui "grandi

rischi", si è dimezzato rispetto al 2003 grazie al contenimento delle maggiori esposizioni e alla loro copertura con garanzie."<sup>16</sup>

### ...nonostante i costi crescenti, cresce la redditività degli I.F. ...

"Nel 2004 le società finanziarie hanno realizzato un utile netto pari a 1,1 miliardi di euro, più che doppio rispetto all'esercizio precedente. Il miglioramento è derivato in larga parte da proventi straordinari realizzati nell'esercizio e da minori accantonamenti per rischi di credito." ... "Il margine d'interesse, pari a 3,3 miliardi di euro, è aumentato del 5,9 per cento - ndr. +1,5 per cento è stata la dinamica registrata con riferimento alle banche<sup>17</sup> - : il ricorso ad operazioni di cartolarizzazione ha



contribuito a una flessione degli interessi attivi più che compensata dai risparmi realizzati nei costi di provvista. I ricavi netti su servizi sono diminuiti dell'1 per cento; l'incremento del margine d'intermediazione, pari al 4,3 per cento, è, pertanto, interamente ascrivibile alla componente interessi."... "I costi operativi hanno registrato un aumento del 6,1 per cento - ndr. in diminuzione dello 0,1% i costi operativi delle banche<sup>18</sup> -, soprattutto per la crescita delle spese amministrative. Quasi la metà delle finanziarie ha esternalizzato in tutto o in parte l'internal auditing o la gestione del sistema informativo; per le società di minori dimensioni o in fase di avvio dell'attività le spese sostenute per l'esternalizzazione arrivano in taluni casi a rappresentare il 20 per cento del totale dei costi operativi."

### ...migliora l'adeguatezza patrimoniale

"Alla fine del 2004 il patrimonio di vigilanza delle società finanziarie era pari a 9,7 miliardi di euro, in crescita del 13 per cento rispetto all'anno precedente - ndr. +6,7 per cento la dinamica riscontrata con riferimento alle banche<sup>19</sup> - grazie ad aumenti di capitale e alla capitalizzazione degli utili di esercizio. Il patrimonio disponibile (al netto delle complessive immobilizzazioni tecniche e finanziarie) ha fatto registrare una crescita del 28 per cento - ndr. +19,3 la dinamica riscontrata con riferimento alle banche<sup>20</sup>." ... "Il rapporto tra il patrimonio di vigilanza (al netto delle forme di sostegno fornite in operazioni di cartolarizzazione) e l'attivo ponderato per il rischio di credito per le società di leasing, factoring e credito al consumo era pari al 6 per cento, in aumento di 0,8 punti percentuali rispetto al 2003."<sup>21</sup>

### Note:

- <sup>1</sup> Pag. 19 delle Considerazioni finali del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>2</sup> Pag. 32 delle Considerazioni finali del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>3</sup> Pag. 44 delle Considerazioni finali del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>4</sup> Pag. 134 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>5</sup> Pag. 22 delle Considerazioni finali del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>6</sup> Pag. 269 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>7</sup> Pag. 273 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>8</sup> Pag. 269 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>9</sup> Pag. 283 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>10</sup> Pag. 284 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>11</sup> Pag. 392 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>12</sup> Pag. 288 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>13</sup> Pagg. 290-291 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>14</sup> Pag. 361 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>15</sup> Pagg. 372-373 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>16</sup> Pagg. 392-393 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>17</sup> Tav. D17 a pag. 297 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>18</sup> Tav. D17 a pag. 297 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>19</sup> Pag. 386 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>20</sup> Pag. 387 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.
- <sup>21</sup> Pag. 393 della Relazione del Governatore della Banca d'Italia.

## INDAGINE ISAE: sempre alta la penetrazione del leasing nel settore manifatturiero, ma gli investimenti delle imprese sono e saranno ancor più nel 2005 in frenata

Lo scorso 25 maggio sono stati pubblicati i risultati dell'inchiesta ISAE (Istituto di Studi e Analisi Economica) - ente pubblico non governativo che svolge attività di supporto e consulenza tecnico-scientifica alle Istituzioni - sugli investimenti delle imprese manifatturiere ed estrattive (setto che da solo rappresenta il 27% della spesa complessiva annuale per investimenti nel nostro Paese). Oggetto d'indagine campionaria sono state le sole imprese che hanno svolto attività di investimento nel triennio 2003-2005; per la prima volta alla consueta modalità di intervista postale si è unita una modalità di intervista telefonica che ha permesso di ottenere un sensibile tasso di risposta, per un totale di circa 1.900 imprese rispondenti.

Gli investimenti del settore manifatturiero ed estrattivo, per le imprese intervistate, sono aumentati nel 2004 di appena l'1%, mentre per il 2005 si prevede una riduzione di spesa del 9,5%. In particolare, le imprese di media dimensione (da 50 a 249 addetti) stimano di aver aumentato la spesa del 4,9%, quelle piccole (al di sotto dei 50 addetti) dello 0,6%; le grandi imprese (dai 250 addetti



in su) indicano invece di aver ridotto nel 2004 la spesa per investimenti dello 0,8%. Per il 2005 risultano particolarmente pessimistiche le previsioni delle piccole imprese, con un calo stimato pari al 23,7%; seppur relativamente meno pessimiste, anche le grandi e medie imprese fanno registrare previsioni di variazione

dell'investimento negative (rispettivamente pari a -1,9% e a -3,4%).

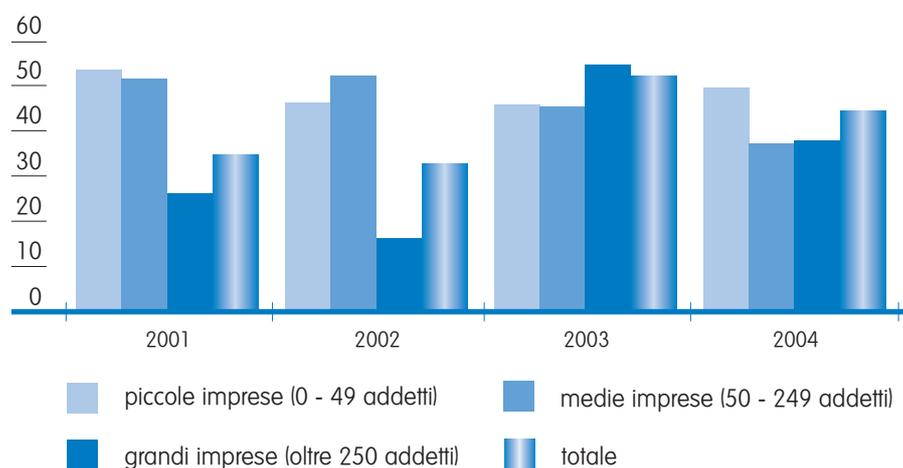
Nell'indagine come di consueto sono state inserite due domande apposite riguardanti l'utilizzo del leasing.

Alla prima domanda, in cui si chiedeva se l'impresa

avesse fatto ricorso o meno al leasing per finanziare i propri investimenti (nonché quale fosse stata la destinazione dell'eventuale finanziamento leasing in termini di tipologia di bene strumentale acquisito), la frequenza di risposte positive è stata pari al 43%. Sull'alta frequenza del ricorso al leasing ha inciso nel 2004 soprattutto il comportamento delle piccole imprese, per le quali la percentuale di ricorso al leasing è stata pari al 50% (fig. 1).

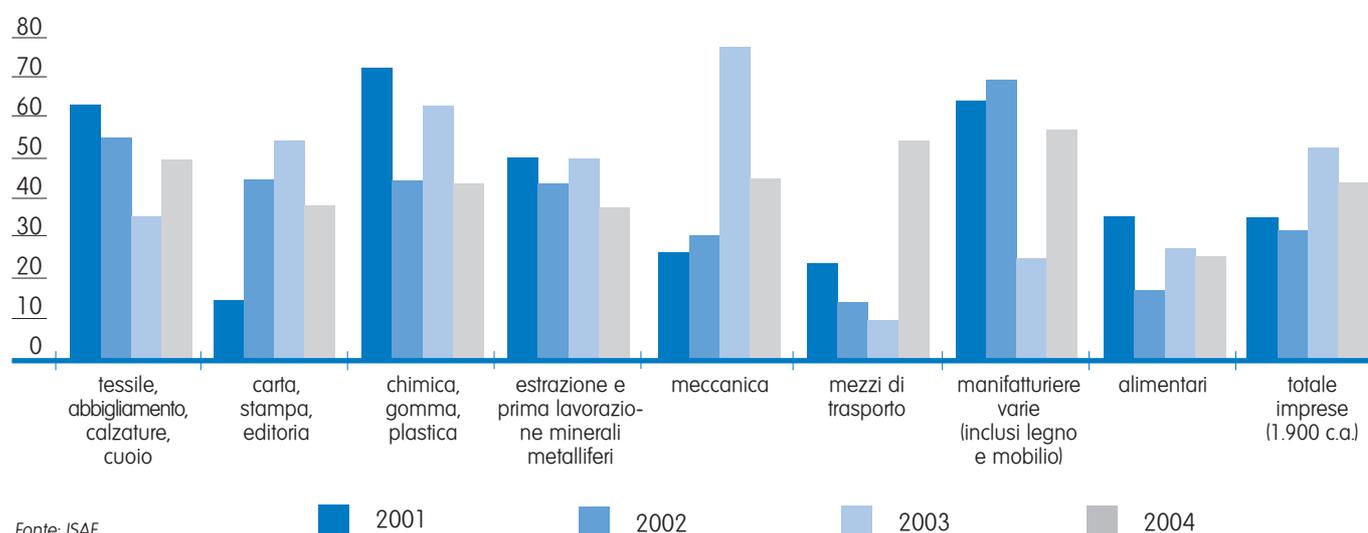
Le frequenze più alte di ricorso al leasing sono state riscontrate nel settore delle manifatturiere varie (57%), seguito dal settore dei mezzi di trasporto (54%) e da quello del tessile, abbigliamento, calzature, cuoio (50%) (fig. 2). In termini di destinazione dell'investimento, nel 55% dei casi il leasing ha finanziato l'investimento in macchinari e attrezzature, con una percentuale del 45% delle risposte provenienti dalle imprese di media dimensione (fig. 3). Un altro 36% di risposte ha riguardato finanzia-

**Figura 1 - Frequenza % delle imprese manifatturiere che hanno fatto ricorso al leasing come forma di finanziamento all'investimento (dimensione delle imprese)**



Fonte: ISAE

**Figura 2 - Frequenza % delle imprese manifatturiere che hanno fatto ricorso al leasing come forma di finanziamento all'investimento (per settore produttivo di appartenenza)**



Fonte: ISAE

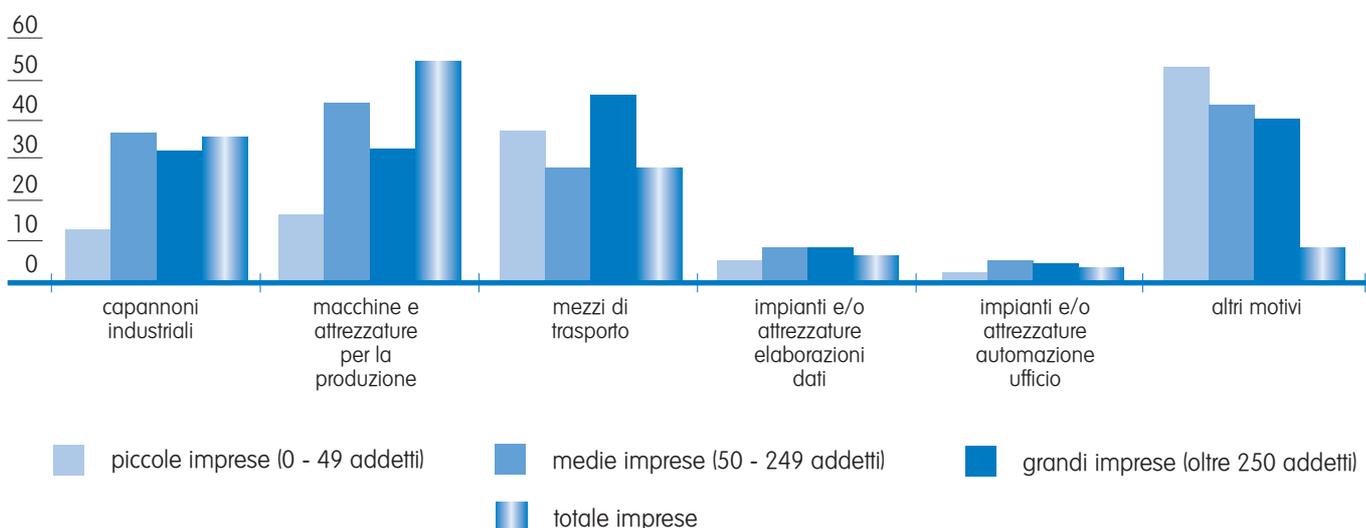


menti leasing su capannoni industriali, percentuale che sale al 37% per le imprese di media dimensione. Più alta della media (27%) la percentuale di ricorso al leasing per il finanziamento dei mezzi di trasporto per le piccole imprese (38%) e per le grandi imprese (47%).

Ancora più positivi i risultati relativi alla seconda domanda, nella quale si chiedeva la percentuale dell'importo totale degli investimenti che era stato finanziato in leasing. Il tasso di penetrazione indicato dalle società rispondenti è risultato in media pari al 17,6%, nettamente più ele-

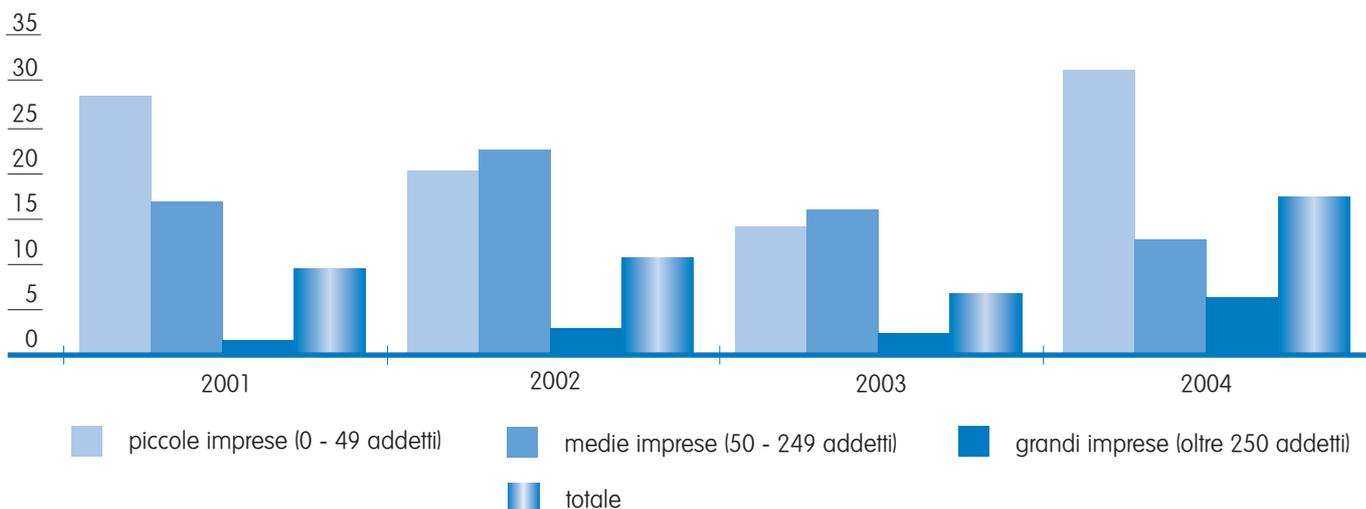
vato di quello rilevato con riferimento all'anno precedente (rispetto al 7,3% del 2003). Anche in questo caso la percentuale più alta è stata rilevata con riferimento alle piccole imprese (fig. 4), per le quali il tasso di penetrazione del leasing sugli investimenti è stato pari al 30,5%.

**Figura 3 - Destinazione del finanziamento leasing nel 2004 (frequenza % delle risposte, possibili risposte multiple)**



Fonte: ISAE

**Figura 4 - Penetrazione % del leasing sul totale degli investimenti effettuati nell'anno**



Fonte: ISAE



## LA PREVISIONE DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA NELL'AMBITO DELLA DISCIPLINA SULLA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMO- BILI DA COSTRUIRE

di Massimo R. La Torre

**1. I presupposti della legge delega n. 210/04** – Con legge 2 agosto 2004, n. 210, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale – serie generale – n. 189 del 13.8.2004, il Parlamento ha delegato al Governo l'adozione di uno o più decreti legislativi al fine di recare una disciplina *“per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità”*.

La c.d. *“occasio legis”* della legge delega deve essere cercata sopra tutto nelle numerosissime situazioni di *“crisi aziendale”*, ossia di fallimento o di assoggettamento ad altra procedura concorsuale, che di sovente colpiscono le imprese costruttrici o le società immobiliari e che produce un grave allarme sociale rappresentato dal fatto che gli acquirenti di immobili sulla carta, che hanno, quindi, corrisposto parte o la quasi totalità del prezzo prima della loro definitiva realizzazione, si trovino di fatto a perdere i risparmi di tutta una vita, poiché non avendo ricevuto la consegna

dell'immobile difficilmente riusciranno ad averne il possesso o, comunque, a recuperare nemmeno una minima parte di quanto corrisposto al *“venditore”*.

La *“ratio legis”* della legge delega è costituita, pertanto, dall'esigenza di porre un valido ed efficace rimedio giuridico che salvaguardi coloro che acquistano gli immobili sulla carta e, quindi, prima della loro definitiva realizzazione o consegna, in caso di *“crisi”*, ossia di fallimento o di assoggettamento ad altra procedura concorsuale, del costruttore e/o della società immobiliare o di altri soggetti che di fatto risultano essere i *“venditori”* di tali immobili.

Dal punto di vista sistematico, la legge delega n. 210/04, e conseguentemente i decreti legislativi che ne conseguiranno, è complementare alla riforma effettuata con decretazione d'urgenza nel 1996-97 che ha introdotto nel codice civile la previsione della trascrizione del preliminare (artt. 2645-bis-2775-bis-2825-bis c.c.), espressamente richiamata nella lettera a) dell'art. 3 della legge, rivelatasi successivamente insufficiente a prestare una efficace tutela a favore degli acquirenti degli immobili da costruire, sia per lo scarso uso fattone, in quanto costringe a dichiarare nel preliminare e, quindi, conseguentemente nell'atto definitivo, l'intero valore dell'immobile, sia perché se la trascrizione del preliminare tutela il promissario acquirente verso il terzo acquirente, lo lascia, però, del tutto privo di tutela nel caso delle situazioni di crisi del *“costruttore”*, sia per l'assoggettabilità del contratto preliminare alla revocatoria fallimentare, sia per la facoltà del curatore fallimentare di sciogliersi, ex art. 72 l. fall., dal rapporto giuridico pendente costituito dal preliminare, ricorrendo in questi

casi la fattispecie della vendita del tutto ineseguita da entrambe le parti.

**2. Ambito di applicazione** – A differenza della trascrizione del preliminare, che trova applicazione a tutti i contratti preliminari che abbiano ad oggetto la conclusione di taluno degli atti di cui ai numeri da 1) a 4) dell'art. 2643 c.c., le tutele recate dalla legge delega in esame presentano, invece, un ben circoscritto ed articolato ambito applicativo, sia sul piano oggettivo che su quello soggettivo.

A questo riguardo sorge un primo dubbio interpretativo di fondo: avendo la legge delega parlato espressamente della *“tutela dei diritti patrimoniali”* ha inteso escludere in via di principio la risarcibilità dei danni non patrimoniali oppure questi devono ritenersi esclusi solo dall'ambito di questa, rimanendo comunque tutelati dalla disciplina generale di diritto comune?

In assenza di espresse chiare esclusioni, si deve propendere per la seconda soluzione, dovendo ritenere la legge come diretta a tutelare essenzialmente i diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire, senza però escludere a priori la possibilità del risarcimento del danno non patrimoniale ex art. 2059 c.c. in combinato disposto con l'art. 185, comma 2, c.p., che potrà aversi nel caso in cui il costruttore poi fallito abbia commesso nei confronti dell'acquirente un reato di truffa o di bancarotta e questi oltre al danno patrimoniale, dimostri di aver subito anche un danno esistenziale.

L'ambito oggettivo di applicazione della legge delega rileva sia sotto il profilo dei con-



tratti espressamente presi in considerazione, sia sotto il profilo dell'oggetto di questi.

Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, il comma 1 dell'art. 1 della legge delega stabilisce che si deve trattare di immobili da edificare per i quali sia stato già chiesto il permesso di costruire ovvero che risultino già edificati, ma la costruzione non è completamente ultimata tanto è vero che non può essere rilasciato il certificato di agibilità.

Nella sostanza il legislatore per evitare contestazioni circa l'effettiva applicabilità delle protezioni recate dalla legge ed apprestare, quindi, una tutela effettiva ed immediata, che non si perda in lunghe e defatiganti controversie dirette ad accertare quando un immobile sia ancora da costruire ovvero non ancora ultimato, ha cercato di individuare in maniera precisa ed incontrovertibile i presupposti applicativi, indicando un presupposto iniziale ed uno finale.

Infatti, rientrano nell'ambito di applicazione della legge delega gli immobili da costruire o costruiti compresi tra il presupposto iniziale della richiesta del permesso di costruire e quello finale della impossibilità di chiedere il certificato di agibilità, nel senso che restano fuori dal predetto ambito applicativo tutti gli immobili da realizzare per i quali non è ancora stato chiesto il permesso di costruire, ovvero quelli ormai ultimati, per i quali pur se non è stato rilasciato o chiesto il certificato di agibilità sono comunque idonei ad ottenerlo.

La legge delega non specifica se debba trattarsi di prima casa, dell'abitazione principale o di una civile abitazione; dalla definizione di acquirente emerge solo che questi deve essere una per-

sona fisica che acquisti per sé o per un parente di primo grado, per cui non è escluso in astratto dall'ambito di applicazione di questa legge l'acquisto dello studio da parte del professionista oppure il capannone o il laboratorio da parte della persona fisica lavoratore autonomo, libero professionista, ditta individuale, ditta artigiana o imprenditore agricolo.

Per quanto riguarda l'ambito oggettivo contrattuale, le tutele che dovranno recare i decreti legislativi riguardano tutti i preliminari ed i contratti di compravendita, nonché ogni altro contratto, "compreso quello di leasing", che abbia o possa avere per effetto l'acquisto (ovvero la cessione) o il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento.

Questa formulazione, presente sia nella definizione di "acquirente" che in quella di "costruttore" di cui, rispettivamente, alle lettere a) e b) dell'art. 2 della legge delega, al fine di evitare una possibile lacuna o elusione delle tutele accordate agli "acquirenti", determina un ambito di applicazione oggettiva il più ampio ed esauriente possibile, indicando accanto alla compravendita, a chiusura del sistema, la previsione residuale che vi assoggetta "ogni altro contratto" sulla base degli "effetti" che in concreto produce, che devono essere appunto quelli di determinare l'acquisto o il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento.

**2.1. L'applicazione al "leasing"** – Fa sorgere, pertanto, dei dubbi interpretativi l'inciso "compreso quello di leasing", inserito dopo la previsione residuale di "ogni altro

contratto", poiché non si capisce perché il legislatore abbia ravvisato l'esigenza di una simile specificazione, sopra tutto se si pensa che l'uso del solo termine "leasing"<sup>1</sup> (locazione) usato da solo è alquanto dubbio e fuorviante, considerato anche che il legislatore tutte le volte che ha parlato di "leasing" in altri provvedimenti normativi lo ha sempre fatto seguire dalla specificazione "finanziario" o "operativo".

Ciò posto, si ritiene che l'inserimento del suddetto inciso dovrebbe, da un lato confermare, quale argomento a contrario, che il "leasing" non ha una causa di scambio e, quindi, non presenta quelle analogie con la vendita con riserva di proprietà invocate da una parte della dottrina e della giurisprudenza di merito e della Cassazione, poiché altrimenti non ci sarebbe stato bisogno di una tale specificazione; e, dall'altro, che proprio in quanto contratto con causa di finanziamento il "leasing" non è essenzialmente diretto all'acquisto "non immediato della proprietà del bene", ma questo si può avere solo eventualmente al termine del contratto nel caso di esercizio dell'opzione finale di acquisto.

In questo caso, però, il legislatore avrebbe dovuto necessariamente far seguire al termine "leasing" la specificazione "finanziario", poiché solo nel leasing finanziario è prevista l'opzione finale di acquisto, ma non anche, ad esempio, nel c.d. "leasing ope-

---

<sup>1</sup> Per un approfondimento sul diverso significato del termine "leasing" mi sia consentito rinviare a LA TORRE M. R., *Manuale della locazione finanziaria*, Giuffrè, 2002, Milano, p. 115 ss., soprattutto le note da 2 a 5.



rativo<sup>2</sup>, che si distingue dal primo proprio per l'assenza dell'opzione finale di acquisto.

Del resto nell'art. 91 del Nuovo codice della strada il legislatore, proprio per evitare equivoci, quando ha usato da solo il termine "leasing", l'ha fatto precedere dalla locuzione "locazione ... con facoltà di acquisto".

**2.2. L'ambito di applicazione soggettivo: la definizione di "acquirente"** – Sul piano soggettivo la disciplina oggetto della predetta legge di delega trova applicazione solo quando i contratti sopra visti intercorrano tra "particolari" acquirenti e costruttori.

La lettera a) dell'art. 2 della legge delega definisce l'acquirente come la persona fisica promissaria acquirente o acquirente vera e propria che acquisti per sé o per altra persona fisica che sia un proprio parente in primo grado: ossia che gli sia figlio o genitore; ovvero la persona fisica socia di una cooperativa edilizia.

Come già osservato la legge delega si limita ad indicare l'unico requisito che l'acquirente deve essere una "persona fisica" e non quindi un consumatore, per cui è tale anche il professionista che acquisti lo studio per lo svolgimento della propria attività, o l'imprenditore ex art. 2082 c.c., a maggior ragione quindi l'artigiano o l'imprenditore agricolo che sono piccoli imprenditori, che acquisti dal "costruttore" non necessariamente la casa di abitazione, ma anche il capannone o il laboratorio o il fabbricato rurale.

**2.3. segue: la definizione di "costruttore"** – La lettera b) dell'art. 2 della legge delega definisce il "costruttore" come l'imprenditore o la cooperativa edilizia che proiettano in vendita o vendano l'immobile da costruire attraverso i contratti che sopra si sono visti, compreso quindi il "leasing", sia nel caso in cui l'immobile venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.

Il "costruttore" non deve essere necessariamente un'impresa edile o una società immobiliare, ma può essere un qualunque operatore professionale che sia "imprenditore", quindi sia una persona fisica che un'impresa costituita sotto forma di società di capitali, di persone o cooperativa, che a ragione dell'attività professionalmente svolta provveda alla vendita a persone fisiche di immobili da costruire anche se la loro realizzazione è data in appalto a terzi.

Quest'ultima previsione completa l'ambito applicativo soggettivo, estendendo il concetto di "costruttore", quindi, anche alla società di leasing, sia essa banca o intermediario finanziario, che non costruisce direttamente ma affida i lavori di realizzazione dell'immobile ad un'impresa terza.

### **3. I principi ed i criteri della delega**

– I principi ed i criteri della delega legislativa si possono riassumere nei seguenti 5 punti:

i) modifiche alla legge fallimentare; in particolare, introducendo limiti alla applicabilità ai casi di specie della revocatoria fallimentare e dell'art. 72 l. fall. sullo scioglimento del curatore dalla vendita non ancora eseguita da entrambe le parti; a

questo riguardo si osserva che con il d.l. 14 marzo 2005, n. 35 è stato, tra l'altro, sostituito integralmente l'art. 67 L. F. relativo alla revocatoria fallimentare, prevedendo alla lettera c) del comma 3 l'esclusione dell'azione revocatoria delle "vendite a giusto prezzo di immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado". La disposizione, che sembra ispirata direttamente dalla legge delega n. 210/04, rispetto a questa presenta, da un lato, una portata più ampia, in quanto esclude dalla revocatoria fallimentare gli acquisti fatti a favore dei parenti fino al 3° grado includendovi anche agli affini, e, dall'altro, una limitazione, in quanto vi include solo "gli immobili ad uso abitativo destinati a costituire l'abitazione principale". Considerata la sede in cui è stata prevista questa limitazione oggettiva, non si ritiene che possa estendersi alla disciplina in esame, qualora non dovesse essere recepita anche in uno dei decreti delegati;

ii) l'obbligo per il costruttore di presentare una fideiussione bancaria, assicurativa o da parte di un intermediario finanziario autorizzato all'attività di rilascio di fideiussioni; il problema che si pone è se nei casi in cui "costruttore" è una banca o un intermediario finanziario che concede in "leasing" l'immobile da costruire questi deve comunque presentare la fideiussione? In tal caso la fideiussione dovendo riguardare tutte le somme corrisposte in via anticipata rispetto all'"atto definitivo di assegnazione" dovrebbe per assurdo coprire

<sup>2</sup> Sulle differenze tra leasing finanziario e leasing operativo v. LA TORRE, cit., p. 299 ss.



- l'intero ammontare dei canoni periodici man mano corrisposti dall'"acquirente" - utilizzatore;
- iii) l'istituzione di un Fondo di solidarietà;
  - iv) la previsione di una disciplina minima essenziale sui contenuti del contratto preliminare e degli altri contratti oggetto della legge delega e, quindi, anche del contratto di "leasing";
  - v) la previsione di una disciplina che preveda l'effettivo frazionamento dell'ipoteca iscritta sull'intero immobile a favore di un istituto di credito che ha finanziato il costruttore e la sua effettiva cancellazione.

## VITA ASSOCIATIVA

### NUOVE ISCRIZIONI A PARTIRE DAL 1° GIUGNO 2005

#### Nuovo Socio Ordinario

**Agos SpA**, finanziaria con sede in Milano ed iscritta nell'elenco speciale ex art. 107 del T.U.. Presente dal 1987 nel mercato italiano, è una delle società leader nel settore del credito al consumo. Il gruppo Crédit Agricole S. A., attraverso Sofinco - banca francese leader nel settore del credito al consumo - detiene il 51% delle azioni Agos; il restante 49% appartiene a Banca Intesa.

Dal 2005 Agos SpA intende operare anche nella locazione finanziaria prevalentemente su beni mobili registrati utilizzando come rete distributiva filiali e concessionari auto.

#### Nuovo Socio Corrispondente

**Leasing Sammarinese SpA**, finanziaria costituita nel secondo semestre del 2004 ed iscritta dal marzo 2005 nell'elenco generale art. 106 del T.U.

Controllata interamente dalla Leasing Sammarinese Sa, società di leasing con sede nella Repubblica di San Marino e controllata totalmente dalla Banca di San Marino S.p.A. (ex Cassa Rurale di Faetano - Repubblica di San Marino), la **Leasing Sammarinese SpA** si pone come referente per il leasing finanziario ai propri clienti della Repubblica di San Marino con sede anche in Italia.

#### LEASEUROPE

#### FUSIONE E CAMBIO DI DENOMINAZIONE DELL'ASSOCIAZIONE PORTOGHESE

La **APELEASE** - Associazione Portoghese delle società di leasing - (associazione ospitante del prossimo Convegno Leaseurope) ha incorporato la **APEF** - Associazione portoghese delle società di factoring. La **APELEASE** ha quindi cambiato la sua denominazione in **ALF** - Associazione portoghese di Leasing e Factoring.

## PRESENTAZIONE DEL RAPPORTO SUL LEASING 2004

Il 13 giugno è stato presentato il nuovo Rapporto sul Leasing 2004, che troverete allegato al presente numero della Lettera di Assilea. Come di consueto, per la presentazione alla stampa e agli interlocutori istituzionali del "mondo leasing" è stata organizzata una serata particolare, che quest'anno si è svolta in Castel Sant'Angelo. La cornice scelta per l'evento, sullo sfondo di uno splendido tramonto su Roma, è stata quanto mai apprezzata dagli "illustri" ospiti dell'Associazione, il cui gradimento è stato confermato anche dalla numerosità dei partecipanti al nostro tradizionale appuntamento.



## RIUNIONI COMMISSIONI E GRUPPI DI LAVORO

- 03.05.2005 **GdL Responsabilità amm.va enti D.lgs 231/01** – Roma e collegamento in videoconferenza con la sede della San Paolo Leasint SpA a Milano – redazione e condivisione di un documento contenente le linee guida dell'Associazione in merito al d.lgs. 231/01 relativo alla responsabilità degli enti.
- 03.05.2005 **GdL Perizie, Rogito, Rating** – Milano Novotel Milano Est Aeroporto – condivisione delle perizie standard per: Immobile Finito, Immobile da Costruire, di Fine Lavori e di Relazione Standard sulla consistenza dei SAL su immobili da costruire; predisposizione di uno schema di Rogito Standard per l'acquisto di immobili finiti, in costruendo, operazioni di lease-back e cessione a titolo di riscatto.
- 09.05.2005 **GdL CONSIP** – Roma, presso la sede Consip di Via Isonzo 19/E – esame delle eventuali opportunità e criticità dei bandi di gara predisposti dalla Consip.
- 10.05.2005 e 11.05.2005 **GdL Schemi di bilancio IAS I.F.** – Roma – redazione di un documento contenente le osservazioni e le proposte alle bozze di schemi Banca d'Italia di bilancio IAS (Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa) per gli Intermediari Finanziari secondo le linee guida condivise dal Gruppo di Lavoro nel corso della riunione del 26 aprile 2005.
- 16.05.2005 **Commissione BDCR** – Milano, presso la sede della Locafit SpA – approvazione del contratto di fornitura con Experian Scorex degli indicatori statistici BDCR e approvazione del Codice di Autoregolamentazione BDCR Assilea.
- 23.05.2005 **GdL Procedure Prima iscrizione auto al PRA** – Roma e collegamento in videoconferenza con la sede di BMW Financial Services SpA a Milano – esame della procedura (istanza dell'acquirente) introdotta dalla Legge n.80 del 14/5/05 relativa alla prima iscrizione al PRA di veicoli attraverso lo Sportello Telematico dell'Automobilista.
- 24.05.2005 **Riunione su Bando di gara per la realizzazione di un parcheggio "POLIS SpA" a Lucca** – Roma – riunione aperta a tutte le Associate interessate a partecipare al Bando di gara menzionato, organizzata in vista di una possibile audizione presso l'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici. A tale riunione ha partecipato anche il Prof. Angelo Clarizia che ha dato il proprio contributo per affrontare gli aspetti legali del tema trattato.
- 26.05.2005 **Commissione Studi e Statistiche di mercato** – Roma – esame delle considerazioni emerse dal raffronto tra statistiche sullo stipulato mensile ed estrazioni eBDCR sullo stipulato, presentazione delle nuove statistiche sull'outstanding e delle nuove elaborazioni statistiche su dati eBDCR; presentazione della nuova iniziativa consortile sulla customer satisfaction della clientela leasing.



## CIRCOLARI\*

### Serie Leasing Agevolato

- n. 16 del 3 maggio Provincia Autonoma di Trento. L.P. 6/99 - indirizzi organizzativi
- n. 17 del 3 maggio Mediocredito Centrale. Tassi leasing agevolato maggio 2005
- n. 18 dell'11 maggio Regione Lombardia. PIA Cooperazione - Investimento semplice
- n. 19 dell'11 maggio Regione Calabria. MCC - Sabatini e 598
- n. 20 del 17 maggio Regione Molise. Nuovo Regolamento Artigiancassa
- n. 21 del 17 maggio Artigiancassa - tasso applicabile alle operazioni di leasing agevolato nei mesi di giugno e luglio 2005

### Serie Leasing Auto

- n. 4 del 10 maggio Comune di Roma: gestione delle multe elevate agli autoveicoli concessi in locazione finanziaria
- n. 5 del 19 maggio Conversione in Legge, con modificazioni, del D.L. n. 35 del 14.3.05
- n. 6 del 27 maggio Elaborazioni su dati ACI, immatricolazioni auto e penetrazione leasing per marca e circolante auto per regione per l'anno 2004

### Serie BDCR

- n. 6 del 30 maggio e-BDCR adeguamento Codice Deontologico; Trasmissione nuovo Diagnostico R200; Piano di lavoro

### Serie Fiscale

- n. 6 del 26 maggio Attivazione del servizio di Giurisprudenza On-Line

### Serie Informativa

- n. 4 del 5 maggio Workshop SDA Bocconi "La rappresentazione del leasing secondo lo IAS 17: simulazioni e aspetti problematici" del 19 maggio 2005.
- n. 5 dell'11 maggio One-Day Business Forum on Emerging Trends in Real Estate & Infrastructure Leasing

### Serie Leasing Forum

- n. 11 del 9 maggio Corso di Formazione "La regolamentazione dell'attività di Locazione Finanziaria" del 9 e 10 giugno 2005.
- n. 12 del 23 maggio Leasing Forum "Il passaggio a Default nel Leasing" - Roma, 13 giugno 2005.

### Serie Legale

- n. 11 del 2 maggio "Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale. Regolamento (CE) N. 560/2005 del Consiglio del 12 aprile 2005 "
- n. 12 del 10 maggio GAFI. Lista Paesi e territori non cooperativi.
- n. 13 del 12 maggio "Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale. Regolamento (CE) N. 607/2005 della Commissione e successiva rettifica."
- n. 14 del 12 maggio "Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale. Regolamento (CE) N. 667/2005 del Consiglio."
- n. 15 del 13 maggio Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale.
- n. 16 del 25 maggio "Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale. Regolamento (CE) N. 717/2005 della Commissione."
- n. 17 del 27 maggio Attivazione del servizio di Giurisprudenza On-Line.

### Serie Lettere Circolari

- n. 11 del 2 maggio Rilevazione outstanding 2004
- n. 12 del 3 maggio Raccolta Bilanci 2004 Associate Assilea on-line
- n. 13 del 18 maggio Rilevazione sull'outstanding 2004

### Serie Tecnica

- n. 11 del 27 maggio Rilevazioni Beni ex-Leasing per l'anno 2004
- n. 12 del 31 maggio Rilevazione Perdite su contratti di leasing su immobili non residenziali

\* disponibili sul sito internet  
chiuso in redazione il 17 giugno 2005  
pubblicato sul sito internet il 22 giugno 2005  
in allegato il "Rapporto sul Leasing 2004"