



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PISTOIA

Organismo di studio Area giudiziale
Sezione procedure concorsuali

LE NOVITÀ IN MATERIA DI LEASING

Dott. Federico Viareggi – 10 novembre 2022

LE NOVITA' IN MATERIA DI LEASING

Introdotte dal
Codice della
Crisi d'impresa

- Contratto pendente alla data di apertura
- Bene non rinvenuto o perdita del possesso

Introdotte dalla
giurisprudenza

- Contratto risolto prima dell'apertura della procedura
- Soggettività passiva IMU

CONTRATTO PENDENTE ALLA DATA DI APERTURA DELLA PROCEDURA (art. 172, CCII)

Sospensione

Messa in
mora
(eventuale)

Risoluzione
o subentro

Sospensione

- Non opera in caso di esercizio provvisorio dell'impresa (art. 211, CCII)
- Non opera se debitore è il concedente

Messa in
mora

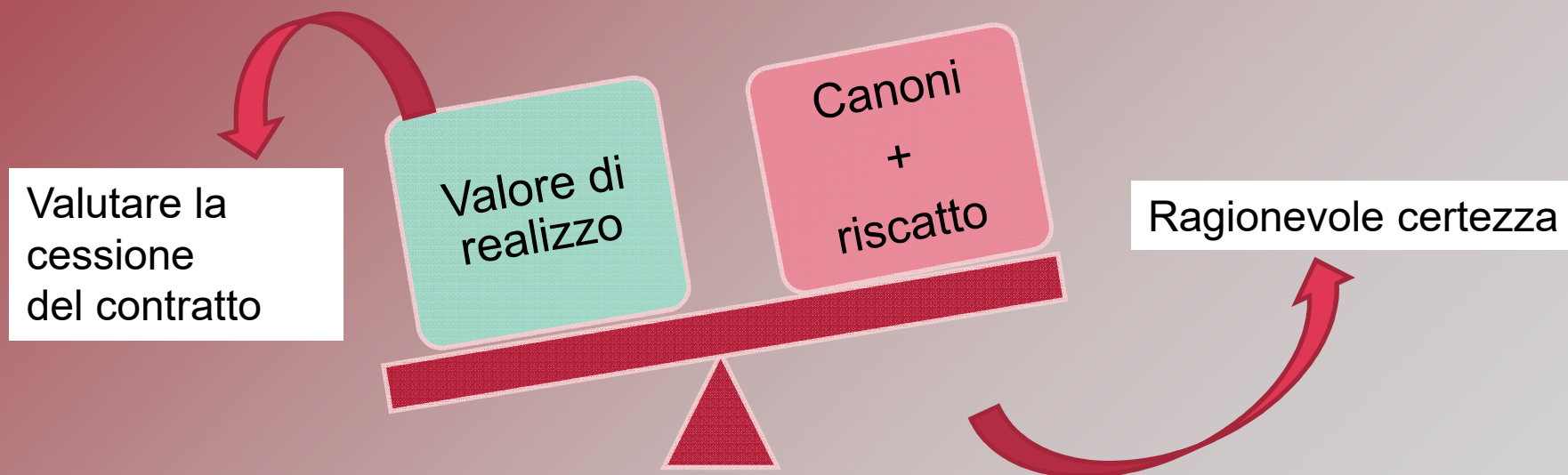
- Deve essere richiesta dal concedente
- Termine non superiore al 60 giorni, assegnato dal Giudice Delegato

Risoluzione
o subentro

- Per entrambi è necessaria l'autorizzazione del comitato dei creditori

SUBENTRO DA PARTE DEL CURATORE

- Fornire tutte le informazioni necessarie al comitato dei creditori per l'autorizzazione
 - Durata del contratto
 - Ammontare dei canoni e del riscatto
 - Vantaggio per la procedura



SUBENTRO DA PARTE DEL CURATORE ***Novità introdotta dall'art. 172, CCII***

Collocazione dei canoni scaduti anteriormente all'apertura della procedura

Legge Fallimentare

- Nessuna disposizione specifica
- Prededuzione anche per i canoni insoluti anteriori all'apertura della procedura (interpretazione dottrinale)

Art. 172, comma 3, CCII

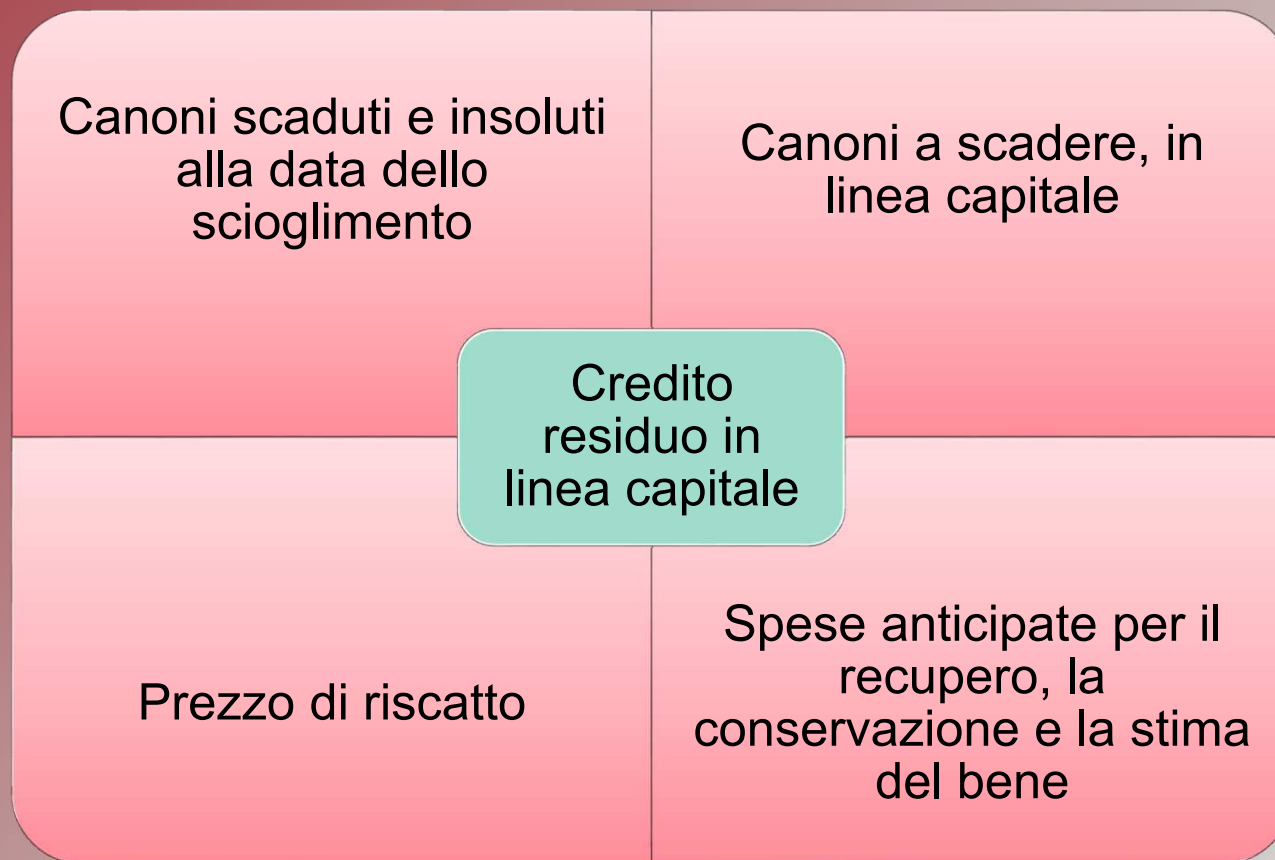
- “In caso di prosecuzione del contratto, sono prededucibili soltanto i crediti maturati nel corso della procedura
- Canoni anteriori all'apertura: chirografo
- Canoni successivi all'apertura e prezzo di riscatto: prededuzione

SCIoglimento DEL CONTRATTO DI LEASING (Art. 177, CCII)

- Diritto del concedente alla restituzione del bene
- Restituzione alla procedura della differenza tra quanto realizzato con la cessione del bene e il credito residuo in linea capitale
- Esenzione da revocatoria per i canoni già riscossi ex art. 166, comma 3, lett. a)
 - Revocabili i pagamenti effettuati fuori dall'esercizio dell'attività d'impresa (esempio: pagamento dei canoni di leasing abitativo)
 - Revocabili i pagamenti fuori dai "termini d'uso" (esempio: pagamento di più canoni in seguito a sollecito di pagamento)

IL CREDITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE

“... determinato ai sensi dell’articolo 97, comma 12, primo periodo”, CCII



IL DUBBIO...

somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data dello scioglimento, 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

A cosa si riferisce l'inciso?

Solo ai canoni a scadere o anche ai canoni scaduti prima della risoluzione?

IL CREDITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE

Canoni a scadere in linea capitale

- Quote capitale dei canoni a scadere dalla data di scioglimento, se calcolate o calcolabili;
- Oppure, canoni a scadere (Capitale + interessi) attualizzati alla data di risoluzione del contratto;
 - Tasso di attualizzazione: risultante dal contratto o tasso di mercato

Spese anticipate per il recupero, la stima e la conservazione del bene

- Il creditore deve dimostrare di averle effettivamente anticipate
 - Allegare fatture e relative quietanze

L'INSINUAZIONE AL PASSIVO DEL CONCEDENTE

- Art. 72 quater, L.Fall.: Insinuazione per la differenza tra il credito vantato alla data di apertura della procedura e **quanto realizzato** con la riallocazione del bene
 - **Problema:** importo dell'insinuazione al passivo nelle more della vendita
- Soluzioni:
 - Ammissione al passivo dell'intero credito con riserva (Trib. Milano, Trib. Roma)
 - Presentazione di una domanda di ammissione tempestiva per i canoni scaduti e di una tardiva per l'importo residuo, decurtato della somma realizzata (Cassazione, n. 21213 del 13/09/2017)
 - Insinuazione al passivo per l'intero importo, disposizione della stima del bene da parte del Giudice Delegato, ammissione per la differenza, eventuale conguaglio in sede di riparto (Cassazione, n.18543, 10/07/2019)
 - **Cassazione, SSUU, n. 2061 del 28/01/2021:** onere per il creditore di allegare una perizia di stima del bene alla data di presentazione della domanda

L'INSINUAZIONE AL PASSIVO DEL CONCEDENTE

(art. 177, comma 2, CCII)

Art. 72 quater, L. Fall.

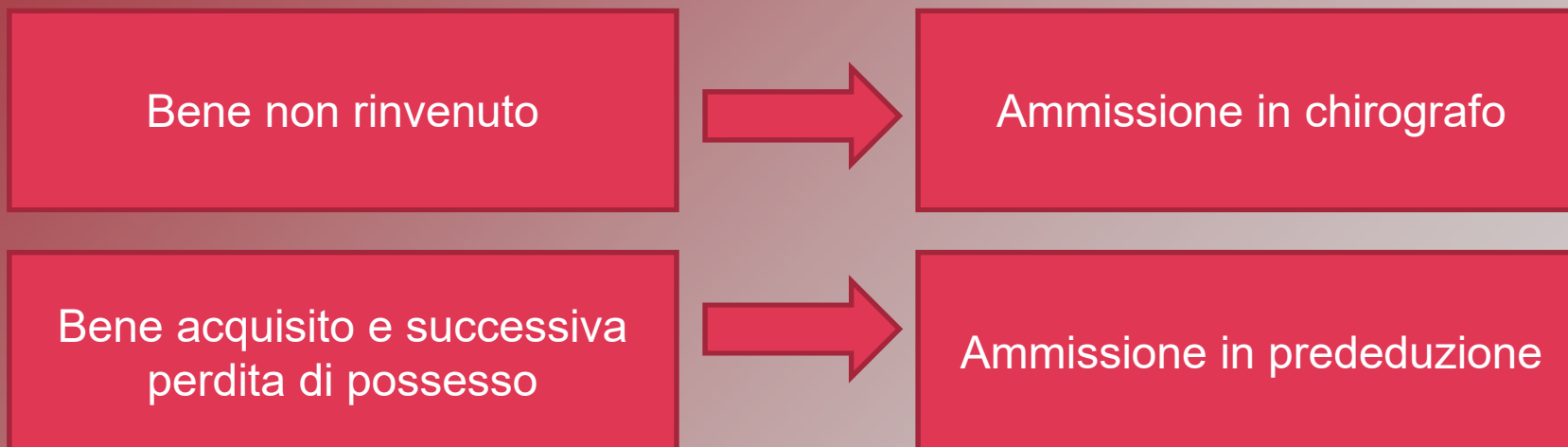
- Insinuazione per la differenza tra il credito vantato alla data di apertura della procedura e **quanto realizzato** dalla riallocazione del bene
- Problema: insinuazione al passivo nelle more della vendita

Art. 177, comma 2, CCII

- Insinuazione per la differenza tra il credito vantato alla data di apertura della procedura e **quanto ricavabile dalla nuova allocazione del bene secondo la stima disposta dal Giudice Delegato**

BENE NON RINVENUTO O PERDITA DI POSSESSO

- Art. 103, L. Fall. – Art. 210, CCII:** Facoltà per il concedente di modificare la domanda di rivendica e chiedere il **controvalore del bene**



- Art. 103, L. Fall.:** la richiesta può essere fatta anche nel corso della verifica dello stato passivo
- Art. 210, CCII:** la richiesta può essere fatta anche nel corso dell'udienza fissata in seguito all'impugnazione del decreto che rende esecutivo lo stato passivo (art. 207, CCII)

Le norme applicabili

Art. 1458 o
1526, c.c.

Contratto risolto prima
dell'apertura della procedura

Art. 1, commi
da 136 a 140,
L. 124/2017

Art. 72 quater,
L. Fall.
(analogia)

CASSAZIONE, SEZIONI UNITE, N. 2061 DEL 28 GENNAIO 2021

Art. 72
quater, L.
Fall.

Non applicabile per analogia,
disciplina solo il caso di
scioglimento del contratto da
parte del curatore

Art. 1,
commi da
136 a 140,
L.
124/2017

Non contiene disposizioni
per l'applicazione
retroattiva, quindi dispone
solo per il futuro

Applicabile solo ai contratti
che hanno maturato i
presupposti per la risoluzione
dopo il 29 agosto 2017

Art. 1458 o
1526, c.c.

Norme applicabili ai
contratti che hanno
maturato i presupposti per
la risoluzione prima del 29
agosto 2017

Resta la distinzione tra
leasing traslativo e leasing
di godimento

Contratto risolto prima
dell'apertura della
procedura

Presupposti per
la risoluzione
anteriori al 29
agosto 2017

Presupposti per
la risoluzione
successivi al 29
agosto 2017

PRESUPPOSTI PER LA RISOLUZIONE MATURATI PRIMA DEL 29 AGOSTO 2017

- Necessaria la distinzione tra leasing traslativo e leasing di godimento

Leasing di godimento

- Il bene esaurisce la sua utilità al termine del contratto, fermo restando il riscatto (esempio: automezzo)
- Assimilato ai contratti ad esecuzione continuata o periodica

Leasing traslativo

- Il bene al termine del contratto conserva un elevato valore residuale (esempio: immobile)
- Assimilato ai contratti di vendita con patto di riservato dominio

LEASING DI GODIMENTO

- Si applica in via analogica l'art **1458, c.c.**
- La risoluzione del contratto non ha effetto sulle prestazioni già eseguite
- I canoni riscossi non devono essere restituiti
- Il concedente può insinuarsi al passivo, in chirografo, per i canoni scaduti e non pagati alla data di risoluzione
- Il bene deve essere restituito

LEASING TRASLATIVO

- Si applica in via analogica l'art **1526, c.c.**
- Il concedente ha diritto alla restituzione del bene e deve restituire i canoni riscossi
- Sono fatti salvi un **equo compenso** per l'uso del bene ed il **risarcimento del danno**
- Le parti possono stabilire delle **clausole penali** che consentono al concedente di trattenere i canoni riscossi a titolo di **indennità**.
- Il giudice può ridurre l'indennità a seconda delle circostanze

EQUO COMPENSO E CLAUSOLE PENALI

Equo compenso

Remunerazione
per il godimento
del bene

Deprezzamento
per
l'incommerciabilità
come nuovo

Logoramento per
l'uso

Clausole penali

**Clausole di
confisca:** il
concedente
trattiene i canoni e
conserva il diritto
alla restituzione

vietate

Patti di deduzione: Il
concedente può
insinuarsi al passivo per
la somma tra canoni
scaduti, canoni a
scadere e prezzo di
riscatto, detratto il valore
del bene

legittimi

LEASING TRASLATIVO: AMMISSIONE AL PASSIVO

- Occorre valutare attentamente le clausole contrattuali
- Il concedente deve:
 - Indicare quanto ricavato dalla riallocazione del bene, oppure
 - Allegare una perizia di stima del valore di mercato alla data di presentazione della domanda
- Ammissione al passivo in chirografo

PRESUPPOSTI PER LA RISOLUZIONE MATURATI DOPO IL 29 AGOSTO 2017

- È applicabile la L. 124/2017, art. 1, comma 136 – 140
- È la prima tipizzazione legale del contratto di leasing
- Supera la distinzione tra leasing traslativo e di godimento
- Quali presupposti per la risoluzione?
 - Comma 137: c.d. **grave inadempimento**

Leasing immobiliare

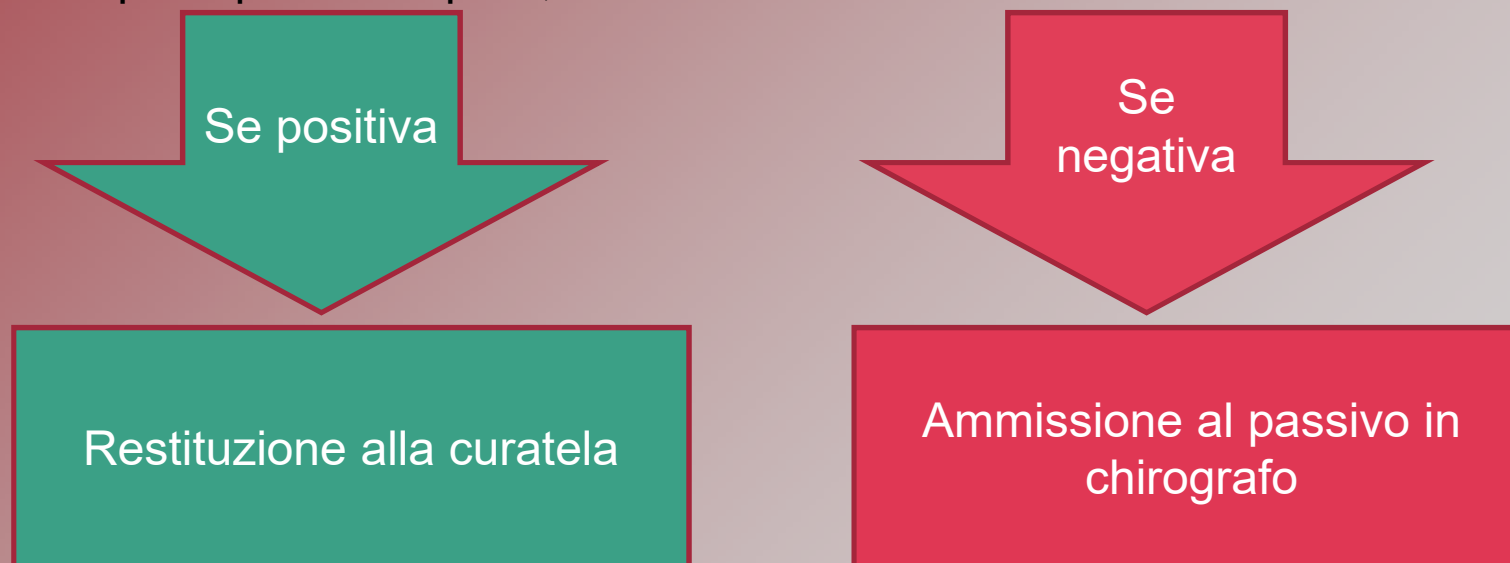
Mancato pagamento di 6 canoni mensili, 2 trimestrali (anche non consecutivi) o importo equivalente

Altri tipi di leasing

Mancato pagamento di 4 canoni mensili (anche non consecutivi) o importo equivalente

IN CASO DI GRAVE INADEMPIMENTO... (Art. 1, comma 138, L. 124/2017)

- Diritto del concedente alla resituzione del bene
- Differenza tra quanto ricavato dalla riallocazione del bene sul mercato e:
 - Canoni scaduti alla data della risoluzione
 - Canoni a scadere attualizzati alla data della risoluzione
 - Prezzo di riscatto
 - Spese per il recupero, la stima e la conservazione del bene



VENDITA DEL BENE (Art. 1, comma 139, L.124/2017)

- Avviene a cura del concedente
- Sulla base di valori risultanti da rilevazioni pubbliche di mercato elaborate da soggetti specializzati
- In mancanza, occorre la stima di un perito scelto dalle parti nei 20 giorni successivi allo scioglimento del contratto
- In mancanza di un accordo, lo stimatore deve essere scelto dal concedente tra almeno 3 soggetti comunicati al debitore, che può esprimere la sua preferenza vincolante entro 10 giorni dalla comunicazione
- La vendita deve avvenire secondo criteri di celerità, trasparenza e con obbligo di informazione del debitore

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AMMISSIONE AL PASSIVO E ALLA RIVENDICA

- Contratto di leasing avente data certa;
 - In caso di risoluzione, comunicazione avente data certa e prova della sua ricezione da parte dell'utilizzatore;
 - Attestazione di consegna del bene locato;
 - Fatture;
 - Estratto conto della posizione del debitore;
 - Eventuali titoli di credito insoluti;
 - Perizia giurata sul valore;
 - Prova delle eventuali spese sostenute per il recupero, la conservazione e la stima del bene (fatture e relativi pagamenti)
- In mancanza, proporre il rigetto del credito sin dalla redazione del progetto di stato passivo, in modo da far produrre i documenti mancanti al creditore con le osservazioni

LEASING E SOGGETTIVITÀ PASSIVA AI FINI IMU

- Problema: stabilire il momento in cui la soggettività passiva ai fini IMU passa dall'utilizzatore al concedente

