

APPROFONDIMENTI

La locazione finanziaria nelle procedure di gestione della crisi

Aprile 2025

Daniela Andreatta, Special Counsel, Orrick



Daniela Andreatta, Special Counsel,
Orrick

> Daniela Andreatta

Daniela Andreatta, special counsel di Orrick presso lo studio di Milano, vanta un profondo background in ambito corporate ed M&A e un'ampia esperienza nel settore fallimentare. La sua attività abbraccia transazioni societarie cross-border e le cosiddette "special situations", che includono investimenti in "distressed assets" (crediti incagliati, debito e/o equity non-performing in società quotate e non), procedure di ristrutturazione societaria e finanziaria sia in forma extra-giudiziale che giudiziale e concordati fallimentari. Negli ultimi anni ha assistito banche, investitori italiani e esteri e debitori in complesse operazioni di risanamento, ristrutturazioni e concordati.

Studio legale

Orrick



Sommario: 1. Cenni sul contratto di locazione finanziaria: prima e dopo la L. 124/2017 – 2. Il contratto di locazione finanziaria nel Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza ("CCII") – 3. La sorte del contratto di locazione finanziaria nelle Procedure

1. Cenni sul contratto di locazione finanziaria: prima e dopo la L. 124/2017

Il contratto di locazione finanziaria (o *leasing* finanziario), di origine anglo-americana, è ampiamente diffuso e utilizzato in Italia sin dagli anni '60 del secolo scorso. Ciò nonostante, esso è rimasto privo di una disciplina particolare fino all'entrata in vigore della Legge Annuale per il Mercato e la Concorrenza del 4 agosto 2017 ("**L. 124/2017**").

Tale legge ha il pregio di aver:

- (i) tipizzato il contratto di locazione finanziaria, il quale oggi trova causa nella messa a disposizione di un bene da parte di una banca o un intermediario finanziario autorizzato in favore di un utilizzatore per un dato periodo di tempo contro il pagamento di un canone periodico;
- (ii) superato la tradizionale distinzione tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo, concependo il *leasing* finanziario come contratto unitario⁽¹⁾;

¹L'assenza di una disciplina particolare del *leasing* finanziario aveva spinto la giurisprudenza *ante* 2017 a distinguere tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo a seconda che l'importo complessivo dei canoni pagati dall'utilizzatore durante l'esecuzione del contratto fosse significativamente inferiore al capitale investito dal concedente per l'acquisto e la locazione del bene ovvero integralmente remunerativa dello stesso (Cfr. Cass. civ. SS.UU. 7 gennaio 1993, n. 65, nonché – ancorché più risalenti – Cass. civ. 13 dicembre 1989, n. 5573, Cass. civ. 13 dicembre 1989, n. 5571 e Cass. civ. 13 dicembre 1989, n. 5569). A ciascuna di tali figure la stessa giurisprudenza applicava in via analogica all'ipotesi di mancato pagamento dei canoni da parte dell'utilizzatore differenti norme civilistiche già previste per i contratti tipici. In particolare (i) al contratto di *leasing* di godimento applicava l'art. 1458 c.c., con la conseguenza che la risoluzione non aveva effetti retroattivi e il concedente non era tenuto a restituire i canoni già riscossi; diversamente (ii) al contratto di *leasing* traslativo applicava l'art. 1526 c.c., con la conseguenza che a seguito della risoluzione il concedente era tenuto a restituire i canoni riscossi, salvo il diritto a un equo compenso per l'utilizzo del bene e al risarcimento dei danni eventualmente subiti.

> vedi l'articolo online

(iii) disciplinato in modo organico e unitario l'ipotesi di inadempimento dell'obbligo di pagamento del canone periodico nonché gli effetti di tale inadempimento.

Con riferimento all'inadempimento dell'obbligo di pagamento del canone periodico, l'art. 1 comma 137 L. 124/2017 ha stabilito che ricorre un grave inadempimento tale da giustificare la risoluzione del contratto nel caso di mancato pagamento di:

- sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente, quanto ai contratti di *leasing* immobiliare; ovvero
- quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente, quanto ai contratti di *leasing* finanziario diversi dai *leasing* immobiliari.

Ai sensi della L. 124/2017 in presenza di un grave inadempimento come sopra descritto il concedente ha il diritto di risolvere il contratto e di vedersi restituito il bene concesso in locazione; dal canto suo il concedente è tenuto a restituire all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene locato, effettuata ai valori di mercato, previa deduzione di: (i) i canoni scaduti e non pagati fino alla data di risoluzione del contratto, (ii) i canoni a scadere sino alla scadenza del contratto in linea capitale, (iii) il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione di acquisto del bene, (iv) le spese anticipate per il recupero del bene, la sua stima e la sua conservazione sino alla vendita.

2. Il contratto di locazione finanziaria nel Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza ("CCII")

Ove l'utilizzatore affronti una crisi² o un'insolvenza e ricorra a percorsi e/o strumenti di regolazione della crisi o addirittura di insolvenza (collettivamente le "**Procedure**"), la disciplina del contratto di locazione finanziaria dettata L. 124/2017 subisce alcune deroghe.

Nei successivi paragrafi saranno analizzate nel dettaglio le sorti del contratto di locazione finanziaria

² Come definita dall'articolo 1a) del CCII.

pendente alla data di accesso dell'utilizzatore alle Procedure ed in particolare alle seguenti:

1. la composizione negoziata della crisi (artt. 12 ss. CCII)(la "**CNC**");
2. l'accordo in esecuzione di un piano attestato di risanamento (art. 56 CCII)(l' "**Accordo 56 CCII**");
3. l'accordo di ristrutturazione dei debiti (art. 57 CCII)(l' "**Accordo 57 CCII**");
4. il piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione (art. 64 bis CCII)(il "**PRO**");
5. il concordato preventivo (artt. 84 ss. CCII)(il "**Concordato**");
6. la liquidazione giudiziale (artt. 121 ss. CCII).

Si anticipa che la sorte del contratto di locazione finanziaria è legata in quasi tutte le Procedure alla presenza o meno di misure protettive del patrimonio e/o cautelari, le quali - a seguito della riforma della legge fallimentare - non si applicano automaticamente con l'accesso alla procedura bensì debbono essere oggetto di specifica richiesta dell'utilizzatore. La disciplina dettata dal CCII riguardo a tali misure è complessa e frammentaria; per ragioni di semplificazione nei successivi paragrafi ci si limiterà ad accennarne solo i principi generali.

3. La sorte del contratto di locazione finanziaria nelle Procedure

La CNC

L'accesso dell'utilizzatore alla CNC non produce di per sé effetti sui contratti pendenti i quali proseguono durante il percorso di risanamento secondo le previsioni dei medesimi contratti³.

³ Si segnala che ai sensi dell'articolo 16 CCII l'accesso alla CNC non può di per sé essere causa di una diversa classificazione del credito.

Tuttavia, i diritti del concedente possono essere compressi qualora l'utilizzatore ricorra a misure protettive del patrimonio (articolo 18 CCII) e/o ad eventuali misure cautelari (articolo 19 CCII).

In linea generale le misure protettive (salvo che si applichino solo a specifici creditori) comportano per il concedente - a decorrere dalla data della pubblicazione della richiesta delle Misure Protettive nel registro delle imprese (la "**Data di Pubblicazione**") - il divieto di acquisire diritti di prelazione se non concordati con l'utilizzatore e il divieto di iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del debitore; inoltre per effetto delle misure protettive dalla stessa data sono sospese le prescrizioni e non si verificano le decadenze mentre non sono inibiti i pagamenti.

In aggiunta a tali restrizioni generali, le misure protettive - sempre a partire dalla Data di Pubblicazione - vietano al concedente unilateralmente di rifiutare l'adempimento del contratto di leasing;

(i) provocarne la risoluzione;

(ii) anticiparne la scadenza;

(iii) modificarlo in danno dell'utilizzatore (collettivamente i "**Divieti di Autotutela**")

per il sol fatto del mancato pagamento di canoni scaduti in data anteriore alla Data di Pubblicazione (art. 18 comma 5 CCII).

Viceversa, il concedente - nel rispetto delle previsioni della L. 127/2014 - rimane libero di:

(a) risolvere il contratto di locazione finanziaria per il mancato pagamento di canoni scaduti successivamente alla Data di Pubblicazione;

(b) rifiutare l'adempimento del contratto di locazione finanziaria per il mancato pagamento di canoni scaduti successivamente alla Data di Pubblicazione;

(c) risolvere il contratto di locazione finanziaria a fronte di una condotta inadempiente dell'utilizzatore diversa dal mancato pagamento di canoni scaduti anteriormente alla Data di Pubblicazione;

(d) dichiarare l'utilizzatore decaduto dal beneficio del termine ove ne ricorrano le cause purché diverse da un mancato pagamento dei canoni scaduti anteriormente alla Data di Pubblicazione.

Le misure protettive si applicano automaticamente per effetto della richiesta del debitore e della loro pubblicazione nel registro delle imprese ma debbono essere confermate dal Tribunale; la loro durata varia da 30 a 120 giorni a seconda delle circostanze, prorogabile - ricorrendone valide motivazioni - fino ad un massimo di 240 giorni.

Qualora l'utilizzatore non ricorra a misure protettive e/o cautelari, i diritti attribuiti al concedente dal contratto di leasing non subiranno alcuna restrizione e il concedente rimarrà quindi libero (tra l'altro) di risolvere il contratto di locazione finanziaria in presenza del grave inadempimento di cui all'art. 1 comma 137 L. 124/2017.

L'Accordo 56 CCII

Un accordo ex articolo 56 CCII è un accordo di natura consensuale ed extra-giudiziale al quale il concedente è libero di partecipare o meno. Il ricorso dell'utilizzatore a tale tipo di strumento non produce effetti sui contratti pendenti i quali proseguono durante il percorso di risanamento secondo le previsioni dei medesimi contratti.

A ciò si aggiunge che un Accordo 56 CCII non può essere accompagnato dalle misure protettive e/o cautelari previste dal CCII sicché il concedente - ove non partecipi all'Accordo 56 CCII - rimane libero di esercitare tutti i diritti ad esso spettanti in forza del contratto di locazione finanziaria, ricorrendone ovviamente le condizioni.

L'Accordo 57 CCII

L'Accordo 57 CCII (al pari dell'Accordo 56 CCII) è un accordo consensuale al quale il concedente è libero di aderire o meno, salvo il caso dell'adesione "forzata" per la cui trattazione si rinvia al proseguo.

Il ricorso dell'utilizzatore ad un Accordo 57 CCII non produce di per sé effetti sui contratti pendenti i quali proseguono durante il percorso di risanamento secondo le previsioni dei medesimi contratti.

Tuttavia, i diritti del concedente possono essere compressi qualora l'utilizzatore ricorra a misure protettive del patrimonio o a misure cautelari indirizzate al concedente.

(i) In primo luogo, ove l'utilizzatore richieda misure protettive del patrimonio (cosiddette tipiche) (analogamente a quanto descritto in tema di CNC), sarà vietato al concedente - dalla Data di Pubblicazione - iniziare o proseguire azioni esecutive o cautelari sul patrimonio dell'utilizzatore; non si verificheranno le decadenze, saranno sospesi i termini di prescrizione e sarà "sospesa" l'eventuale domanda di liquidazione giudiziale.

(ii) In secondo luogo, al concedente potranno essere imposti ulteriori divieti, su richiesta dell'utilizzatore ma solo a seguito del deposito in Tribunale dell'Accordo 57 CCII sottoscritto ai fini dell'omologa (articolo 54, comma 2 terzo periodo, CCII), ove l'utilizzatore intenda impedire azioni o condotte del concedente atte a pregiudicare il buon esito delle trattative (le cosiddette misure protettive atipiche): il CCII non indica il contenuto di tali misure limitandosi a stabilire che si debba trattare di misure diverse da quelle tipiche: sono ipotizzabili misure volte ad impedire l'esercizio di diritti di autotela del concedente come per esempio il diritto di risolvere il contratto di locazione finanziaria o misure di sospensione di un giudizio di risoluzione del contratto già in corso.

(iii) In terzo luogo, il concedente potrà essere destinatario di misure cautelari finalizzate ad impedire sue condotte che possano pregiudicare le trattative oppure gli effetti o l'attuazione dell'Accordo 57. Le misure cautelari sono sostanzialmente sovrapponibili alle misure protettive atipiche (salvo potere essere destinate anche a non creditori) e ragionevolmente si sostanzieranno in

misure volte ad impedire iniziative di autotutela del concedente (es. risoluzione del contratto di locazione finanziaria).

(iv) Infine, in quarto luogo si applicheranno i Divieti di Autotutela qualora l'esercizio dei diritti di autotutela contrattuale sia dovuto esclusivamente a:

- il deposito della domanda di accesso alla procedura con "riserva" o il deposito dell'Accordo 57 con richiesta di misure protettive o cautelari o la concessione di dette misure (articolo 64, comma 3, CCII); oppure
- il mancato pagamento del debitore e semprechè il concedente sia destinatario di una misura protettiva e il contratto di leasing sia considerato un contratto essenziale, ossia necessario per la continuazione della gestione corrente dell'impresa (articolo 64, comma 4, CCII).

In tema di misure protettive e cautelari si ricorda che l'utilizzatore può ricorrere alle misure cautelari e protettive cosiddette tipiche, sia prima della stipula dell'Accordo 57 CCII a tutela delle trattative con i creditori (articolo 54, comma 3, CCII) sia a seguito del deposito in Tribunale dell'Accordo 57 CCII, sottoscritto ai fini dell'omologa (articolo 54, comma 2, CCII), mentre può ricorrere a misure protettive cosiddette atipiche solo a seguito di tale deposito.

Le misure protettive devono essere confermate, quanto a quelle tipiche, o concesse, quanto a quelle atipiche (e alla misure cautelari), dal Tribunale; le misure protettive tipiche hanno una durata di 4 mesi, prorogabile entro un termine massimo di 12 mesi se sono stati compiuti significativi progressi nelle trattative sul piano di ristrutturazione e le proroga non arreca un pregiudizio ingiusto alle parti interessate.

In assenza di misure protettive e/o cautelari, i diritti attribuiti al concedente dal contratto di *leasing* non subiranno alcuna compressione ed esso rimarrà quindi libero di esercitarli (ricorrendone in presupposti).

L'Accordo 57 CCII ad efficacia estesa

La normativa consente al Tribunale – al ricorrere di certe condizioni e su richiesta del debitore – di estendere gli effetti di un Accordo 57 CCII (di natura non liquidatoria) anche ai creditori che non lo abbiano sottoscritto, purché essi appartengano ad una categoria di creditori della quale il 75% abbia aderito all'accordo⁴.

Ove ricorra tale ipotesi, ferme restando tutte le limitazioni descritte nel paragrafo precedente, in presenza di misure protettive e/o cautelari, il concedente vedrà fortemente limitata la sua libertà di azione (fermo il suo diritto di opposizione) poiché ad esso verrà "imposto" l'Accordo 57 CCII raggiunto dall'utilizzatore con i creditori di maggioranza qualificata della categoria.

Resta che per effetto di tale estensione "forzata" non potranno essere imposte al concedente nuove prestazioni, inclusa l'erogazione di nuovi finanziamenti (articolo 61, comma 4, CCII).

Il PRO e il Concordato

La sorte del contratto di locazione finanziaria pendente in caso di accesso dell'utilizzatore al PRO, piuttosto che al Concordato, è la medesima, sicché i due strumenti verranno trattati nel prosieguo congiuntamente.

In linea di principio, e con le deroghe che si chiariranno in appresso, l'accesso dell'utilizzatore ad una delle due procedure di per sé non produce effetti sui contratti pendenti, i quali proseguono liberamente nel corso delle stesse.

Tuttavia, tale neutralità delle due procedure sui contratti pendenti può subire un forte ridimensionamento in alcune occasioni e precisamente:

⁴ Tale percentuale può ridursi al 60% qualora l'Accordo 57 CCII sia l'esito di una CNC e sia previsto nella relazione finale dell'esperto (articolo 23, comma 2 paragrafo b), CCII).

- in caso di PRO/Concordato in continuità aziendale;
- in caso di misure protettive e/o cautelari indirizzate al concedente;
- in caso di sospensione o scioglimento "forzato" del contratto pendente.

Partendo dal PRO/Concordato in continuità aziendale, l'accesso a tali procedure comporta l'applicazione dei Divieti di Autotutela (articolo 94 bis CCII) qualora l'esercizio dei diritti di autotutela contrattuale sia dovuto esclusivamente a:

- (a) l'accesso alle predette procedure o la richiesta o concessione di misure protettive o cautelari; oppure
- (b) il mancato pagamento di crediti anteriori all'accesso alle procedure, ma in tale ultimo caso solo se il concedente è destinatario di misure protettive (tipiche o atipiche) e sempreché il contratto di leasing sia considerato "essenziale", ossia necessario per la continuazione della gestione corrente dell'impresa.

Passando alle misure protettive e cautelari, ove l'utilizzatore ne faccia richiesta esse possono comprimere i diritti del concedente sostanzialmente al pari di quanto descritto in tema di Accordo 57 CCII e sul punto si rinvia pertanto al corrispondente paragrafo che precede, con particolare riferimento ai punti da (i) a (iii).

Infine, passando alla sospensione o scioglimento "forzati" del contratto di locazione finanziaria, l'articolo 97 CCII attribuisce all'utilizzatore il diritto di chiedere al tribunale o al giudice delegato⁽⁵⁾ di essere

⁵ L'istanza di sospensione o di scioglimento del contratto viene presentata al Tribunale fino al deposito del decreto ex art. 47 CCII con cui viene nominato il giudice delegato, successivamente viene presentata a quest'ultimo. L'istanza di sospensione o di scioglimento del contratto deve essere notificata, a cura del debitore, all'altro contraente. Il Tribunale o il giudice delegato provvedono sull'istanza con decreto motivato. La sospensione o lo scioglimento del contratto hanno effetto dalla data di notificazione del provvedimento al contraente *in bonis*, il quale – in pendenza del procedimento – non può (a) esigere la prestazione dovuta né (b) invocare la risoluzione del contratto per inadempimento di obbligazioni con scadenza successiva al deposito della domanda di concordato.

autorizzato a (i) sospendere o a (ii) risolvere uno o più contratti la cui prosecuzione non è coerente con le previsioni del piano, ovvero non è funzionale alla sua esecuzione⁽⁶⁾, a fronte della corresponsione di un indennizzo in favore del contraente *in bonis* pari al risarcimento del danno conseguente al mancato adempimento⁽⁷⁾ (calcolato ai sensi dell'art. 1223 c.c.).

Il credito del contraente *in bonis* a titolo di indennizzo è soddisfatto, ai sensi dell'art. 97 comma 11 CCII come credito di rango chirografario anteriore al concordato. Rimane la prededuzione per i crediti sorti in relazione a prestazioni rese legalmente in base al contratto pendente dopo il deposito della domanda di accesso alla procedura e prima della notificazione al contraente *in bonis* del decreto autorizzativo della sospensione o dello scioglimento del contratto.

Fermi restando i principi sopra esposti, il comma 12 dell'art. 97 CCII disciplina in modo specifico le sorti dello scioglimento del contratto di locazione finanziaria pendente alla data di accesso alla procedura recependo sostanzialmente il contenuto dell'art. 1 comma 138 L. 124/2017.

A mente dell'articolo 97, comma 12, CCII, ove l'utilizzatore ottenga lo scioglimento del contratto di locazione finanziaria:

- l'utilizzatore sarà obbligato a restituire al concedente il bene concesso in locazione; e
- il concedente sarà obbligato a restituire all'utilizzatore l'eventuale differenza tra: (a) il ricavato della vendita o altra collocazione del bene a valori di mercato e (b) la somma dei seguenti importi:

⁶A tal riguardo si segnala mentre il debitore può depositare la richiesta di sospensione del contratto in ogni momento a seguito dell'accesso alla procedura (anche in caso di domanda con riserva di presentazione del piano e della proposta), la richiesta di scioglimento può essere depositata solo dopo la presentazione del piano e della proposta.

⁷Nel caso in cui il contraente *in bonis* non concordi sulla misura dell'indennizzo proposta dal debitore, la quantificazione dello stesso deve essere rimessa al giudice competente secondo le regole ordinarie in quanto il giudice delegato ha il solo potere di provvedere alla quantificazione del credito ai fini del voto e del calcolo delle maggioranze ai sensi dell'art. 109 CCII.

- a. l'ammontare dei canoni a scadere, solo in linea capitale, fino alla naturale scadenza del contratto;
- b. l'ammontare del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto del bene concesso in locazione;
- c. l'ammontare delle spese anticipate dal concedente per il recupero del bene, la sua stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.

Ove da tale calcolo risulti un credito a favore del concedente, lo stesso – come sopra anticipato – sarà trattato come credito anteriore alla procedura di rango chirografario.

Liquidazione giudiziale

La disciplina generale dei contratti pendenti alla data di apertura della liquidazione giudiziale è contenuta nell'art. 172 CCII il quale dispone una sospensione dell'esecuzione dei suddetti contratti fino a quando il curatore (previa autorizzazione del comitato dei creditori) dichiara di subentrare nel contratto in luogo del debitore ovvero di sciogliersi dal medesimo.

Al contratto di locazione finanziaria si applica tale disciplina generale; pertanto, a far data dall'apertura della liquidazione giudiziale la sua esecuzione rimarrà sospesa e l'utilizzatore non sarà tenuto al pagamento dei canoni periodici in favore del concedente⁸.

Qualora il curatore dichiara di subentrare nel contratto di locazione finanziaria, i canoni dovuti per effetto del contratto a seguito del subentro avranno natura prededucibile.

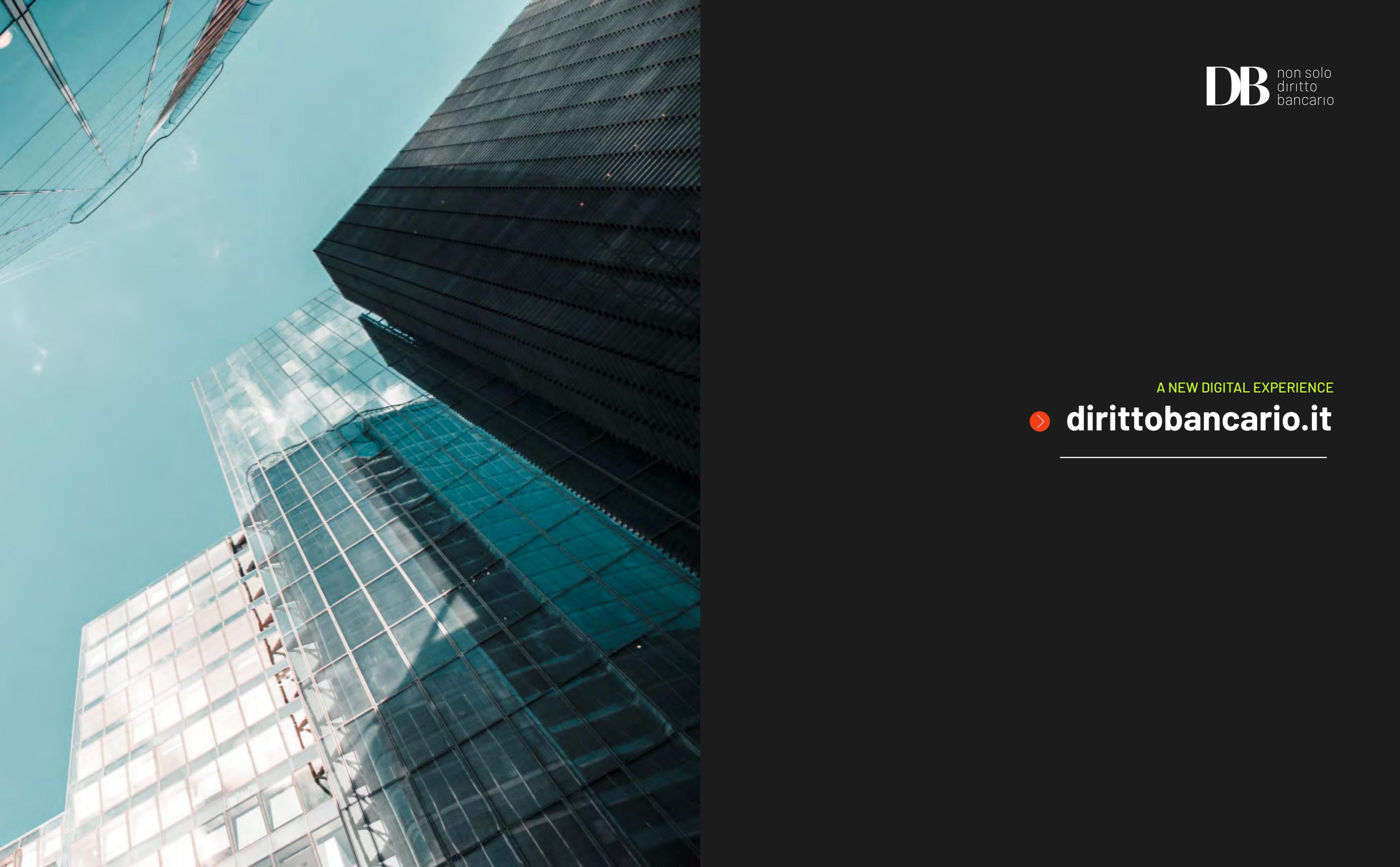
Qualora il curatore non subentri nel contratto di locazione finanziaria, quest'ultimo si scioglie con gli

⁸Diverso è il caso di esercizio provvisorio dell'impresa a seguito dell'apertura della liquidazione giudiziale. In tal caso, ai sensi dell'art. 211 comma 8 CCII il contratto di locazione finanziaria prosegue automaticamente, salvo che il curatore non decida di sospendere l'esecuzione o di sciogliersi dallo stesso. I crediti maturati in capo al concedente per effetto della prosecuzione del contratto durante l'esercizio provvisorio hanno natura prededucibile.

effetti previsti dall'art. 1 comma 138 L. 124/2017, già richiamati nei precedenti paragrafi in relazione alla disciplina del PRO e del concordato, a cui pertanto si rinvia.

Ove il concedente risulti creditore dell'utilizzatore a seguito dello scioglimento del contratto per effetto del calcolo citato al precedente paragrafo sopra richiamato, si segnala che il concedente non sarà tenuto ad attendere l'effettiva vendita o ricollocazione del bene sul mercato ai fini della presentazione della domanda di ammissione al passivo del suo credito: tale domanda potrà ben essere proposta sulla base della stima del bene disposta dal giudice delegato della procedura. Ciò riduce il rischio in capo al concedente di dover presentare una domanda tardiva con la conseguente impossibilità di partecipare a eventuali riparti parziali.

Da ultimo si segnala che le somme riscosse dal concedente prima dell'apertura della liquidazione giudiziale a titolo di canone di locazione del bene concesso in godimento godono dell'esenzione da revocatoria di cui all'art. 166 comma 3, lett. a) CCII.



DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**
