

AGEVOLAZIONI

Leasing abitativo: inadempimento e sospensione dei canoni

di Sandro Cerato

La Legge di stabilità per il 2016, oltre ad aver “tipizzato” il contratto di **leasing abitativo**, ha affrontato le conseguenze dell'**inadempimento** in capo all'utilizzatore. In particolare, nell'ipotesi in cui l'utilizzatore non paghi i canoni dovuti, l'articolo 1, comma 78, della Legge 208/2015, prevede:

- la **risoluzione del contratto**;
- la **restituzione del bene al concedente**, ossia a colui che ha concesso in locazione il bene stesso (banca o intermediario finanziario).

Nel caso in cui successivamente il concedente decida di procedere alla **vendita del bene**, ovvero all'assegnazione in godimento a terzi, la norma prevede che tale operazione debba avvenire a “**valori di mercato**”, nonché nel rispetto di **criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore**.

L'**eventuale importo percepito** dal concedente in seguito alla vendita, o dall'assegnazione in godimento ad altri, deve essere **corrisposto all'utilizzatore, al netto** però:

- della **somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione**;
- dei **canoni a scadere attualizzati alla data in cui è effettuato detto calcolo**;
- del **prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto**.

Se tale operazione comporta una **differenza negativa**, spetta all'utilizzatore corrispondere al concedente l'importo risultante.

Al fine di evitare l'inadempimento e le conseguenze collegate ad esso, la norma, ai commi 79 e 80, riconosce in capo all'utilizzatore, un **diritto di sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici**.

La richiesta di sospensione deve essere presentata al concedente non più di **una volta durante l'intera durata del contratto di leasing** e per un **periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi**.

L'ammissione a tale beneficio può essere chiesta solo se si verifica almeno uno degli **eventi** seguenti:

- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato**, fatta eccezione delle ipotesi di

risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;

- **cessazione dei rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale e di altri rapporti di collaborazione** che si concretizzino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato, fatta eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli **importi** e con la **periodicità originariamente previsti** dal contratto di *leasing*, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo, anche se la durata risulta aumentata di un periodo pari a quello di durata della sospensione.

Si evidenzia che la sospensione non comporta l'applicazione di alcuna **commissione o spesa di istruttoria** ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

Nell'ipotesi, al termine del periodo, di mancata ripresa dei pagamenti, la disposizione prevede la **risoluzione del contratto e la restituzione del bene al concedente**.

Per completezza si rileva che, ai sensi del comma 81, per ottenere il rilascio dell'immobile il soggetto concedente può agire con il **procedimento per convalida di sfratto**.