

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori NENCIONI, BONINO, TEDESCHI, ARTIERI, BASADONNA,
GATTI, MANNO, PAZIENZA e PLEBE

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 DICEMBRE 1978

Disciplina del *leasing* finanziario

ONOREVOLI SENATORI. — Col termine « locazione finanziaria » vengono designati rapporti molteplici, diversi come contenuto, come dinamica contrattuale, come strumento operativo.

La locazione finanziaria è un nuovo tipo di contratto, diffusosi nella pratica commerciale ed industriale che esige, data l'ampiezza del fenomeno, una regolamentazione giuridica.

Si è discusso molto in merito alla necessità di una disciplina e, in caso positivo, sull'opportunità e sul valore di definizioni legali.

Guido Ferrarini dell'Università di Genova, in un recente saggio, nell'esame di alcune proposte di legge, si dimostra scettico circa le definizioni analitiche assumendo che, in un settore economico in rapida espansione, una definizione analitica crea tanti problemi quanti sono quelli che è intesa a risolvere.

Noi siamo d'opinione che, data la dilatazione del fenomeno, sia opportuna una definizione, per riportare il contratto, oggi atipico, tra i contratti tipici.

E se è vero che con il termine « *leasing* » vengono designati negozi diversificati, è altresì vero che la locazione finanziaria, nella varietà dei contenuti e nella molteplicità delle funzioni, ha dei connotati inconfondibili.

È opportuno distinguere, innanzitutto, la locazione finanziaria « mobiliare » dalla « immobiliare »; il *leasing* indiretto o tripartito dal *leasing* diretto o bipartito a seconda che le parti siano il fornitore, il finanziatore e l'utilizzatore o che, invece, fornitore e finanziatore coincidano.

Si hanno, poi, particolari figure di locazione finanziaria che, nella tipicità del negozio, svolgono funzioni più complesse le quali, perciò, postulano una disciplina specifica.

Le principali forme speciali sono le seguenti:

1) il « *sale leasing back* » (locazione finanziaria di ritorno), in cui il proprietario di un bene, per risolvere, tra l'altro, problemi di liquidità, vende il bene stesso ad una società di locazione finanziaria che lo finanzia pagando il prezzo in un'unica soluzione. Concede, quindi, il bene in *leasing* al venditore il quale corrisponde, come utilizzatore del bene, canoni previsti per la durata del contratto, con possibilità, alla scadenza, di riacquistarne la proprietà per una somma o predeterminata ovvero secondo il valore al momento dell'esercizio del diritto di opzione di acquisto;

2) il « *discounted leasing* », che è caratterizzato da un rapporto contrattuale perfezionatosi tra il fornitore e l'utilizzatore con l'intervento del finanziatore al momento in cui l'utilizzatore acquista il bene;

3) il « *leasing adossé* » tipico contratto diffuso in Francia, con le caratteristiche del *leasing*, di cui al numero 1, in cui è prevista la facoltà di sublocare il bene ad altro utilizzatore, che potrà godere del diritto di opzione d'acquisto, previsto nel contratto originario;

4) il « *leasing not full pay out* », che è caratterizzato dall'esistenza di un canone di utilizzazione meramente finanziario senza previsione di acquisto da parte dell'utilizzatore.

In tal caso la somma dei canoni è inferiore al prezzo di acquisto del bene;

5) il « *leasing* » meramente operativo, di automobili, aerei ed altri mezzi di locomozione e trasporto e macchine utensili.

Si pone, quindi, il problema di una disciplina legislativa come fenomeno che la realtà ha offerto al nostro esame.

In Italia, come negli altri paesi europei, il *leasing* è un fenomeno di importazione e, se diversificate sono le discipline, è dato individuare in esse alcune costanti.

L'utilizzatore richiede al fornitore il bene di cui necessita.

Col fornitore determina il prezzo, la data, il luogo, le modalità di consegna del bene.

Si rivolge, poi, ad una impresa di *leasing* per sottoporre le sue istanze. In caso di accoglimento (e da questo punto interviene il rapporto di locazione finanziaria) l'impresa di *leasing* stipula, con l'utilizzatore, il contratto di locazione finanziaria, sulla base di condizioni generali che formeranno la disciplina del rapporto; quindi compera il bene dal fornitore e lo consegna all'utilizzatore. In buona sostanza il godimento del bene si trasferisce all'utilizzatore dall'impresa di locazione finanziaria, contro il pagamento di canoni di utilizzo.

I canoni sono calcolati in modo da comprendere un armonico corrispettivo dell'utilizzazione del bene.

L'utilizzatore assume il rischio del perimento e del deterioramento del bene, si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla protezione da ogni rischio con assicurazione ed il finanziatore, a sua volta, si obbliga a garantire all'utilizzatore il pacifico godimento del bene stesso.

Si esonera invece dalla garanzia per i vizi, che viene estesa all'utilizzatore al quale vengono conferiti i poteri necessari ad agire nei confronti del fornitore.

In caso di inadempimento dell'utilizzatore, il contratto si risolve di diritto, i canoni versati restano acquisiti dal finanziatore, vengono previste penali nei limiti della somma dei canoni non ancora scaduti. Alla scadenza del contratto, si può avere proroga della locazione finanziaria, ovvero la restituzione del bene. Non riteniamo essenziale l'opzione d'acquisto al prezzo residuo che in Germania, a differenza di quanto avviene per la Francia e l'Italia, non sempre figura nei contratti di *leasing* finanziario e non è considerata parte integrante del contratto.

Queste le costanti, a prescindere dalla profonda differenza tra il *leasing* immobiliare e il *leasing* mobiliare.

È evidente che un'unica disciplina determinerebbe qualche inconveniente, sia concettuale che pratico, dato che i due istituti divergono in elementi non certo marginali.

È indispensabile porre una questione di fondo, un rilievo essenziale. Il *leasing* fi-

nanziario, a nostro avviso, si differenzia nettamente, concettualmente e come contenuto e tipicità di rapporto dal *leasing* « operativo ». Anzi, nella prassi — e se ne è avuto conferma nell'interessante indagine conoscitiva presso le Commissioni giustizia e industria del Senato — si tende a confondere i due istituti, data la dimensione che il fenomeno ha assunto.

Il primo istituto ha contenuto meramente finanziario e riflette, sia per il *leasing* mobiliare sia per il *leasing* immobiliare, l'acquisto del bene ed in alcuni casi di *leasing* immobiliare la costruzione del bene da parte del concedente, la consegna all'utilizzatore ed il pagamento di canoni finanziari fissi, per un periodo di tempo prestabilito, con una indicizzazione, sì che il corrispettivo sia annualmente adeguato al mutare di un parametro (ISTAT), al fine di conservare l'iniziale equilibrio delle prestazioni, pattuito fra le parti.

Non è essenziale l'opzione d'acquisto nè può ispirarsi ad una disciplina generica, per le ragioni che diremo in seguito.

Diverso è il *leasing* operativo, che riflette solo beni di consumo durevoli, offerti dal produttore all'utilizzatore e finanziati da una impresa *leasing*, normalmente creata, a tale scopo, dal produttore. Il canone di utilizzo implicitamente o espressamente comprende il prezzo di acquisto del bene, le spese e il profitto del finanziatore, gli interessi passivi ed ogni altro onere, sì da offrire al termine del contratto l'acquisto del bene ad un valore residuo, che è meramente simbolico.

Da considerare, come esempio tipico, il rapporto di uso di autoveicoli o di macchine utensili.

Se vi è affinità esteriore tra i due istituti, vi è, a nostro avviso, una differenza sostanziale che li diversifica. Diversa è la causa giuridica, diverso è lo scopo, diversa è la dinamica contrattuale.

Il *leasing* operativo si traduce, in buona sostanza, in un negozio di vendita con pagamento dilazionato e riserva di proprietà.

Illuminante è la giurisprudenza della Germania federale, come è notato anche nel saggio « Nuovi tipi contrattuali e tecniche di

redazione nella pratica commerciale » a cura di Piero Verrucoli, Milano, Giuffrè, 1978:

« Con il *leasing*, le parti mirano ad impuntare il bene — sul piano fiscale — al finanziatore e non all'utilizzatore. Perchè questo intento possa venir realizzato, è necessario che l'utilizzatore non venga considerato, secondo i parametri fiscali, "proprietario economico" del bene. L'alternativa è chiara: il *leasing* ha per oggetto la mera concessione del godimento di una cosa, sì che il finanziatore rimane proprietario tanto sotto il profilo giuridico che sotto quello economico, o rende invece l'utilizzatore "un proprietario economico", mentre il finanziatore resta soltanto un proprietario "formale"? ».

Il nodo è sciolto da una fondamentale sentenza del *Bundesfinanzhof* del 26 gennaio 1970.

La Corte si preoccupa, come prima cosa, di enucleare il *leasing* finanziario fra i vari tipi di contratti designati con quel termine. Descrive il *leasing* finanziario attraverso queste caratteristiche:

a) il contratto è concluso per una durata di più anni (*Grundmietzeit*) rapportata alla vita utile del bene;

b) durante questo periodo, l'utilizzatore non ha diritto di recesso;

c) le rate sono calcolate in modo da coprire — alla scadenza — i costi del finanziatore ed un interesse per il capitale, ovvero un profitto;

d) l'utilizzatore sopporta il rischio del perimento e del deterioramento del bene;

e) in caso di mora o di fallimento dell'utilizzatore, tutte le rate diventano esigibili, fermo restando il diritto del finanziatore di riprendere il possesso del bene. Ciò chiarito, il *Bundesfinanzhof* si chiede se il *leasing* finanziario renda l'utilizzatore « proprietario economico ». La risposta non è assoluta. Perchè l'utilizzatore sia « proprietario economico », occorre che si verifichi una di queste circostanze: 1) che sia previsto un diritto d'opzione d'acquisto (o di proroga fino al termine della vita utile del bene) per un corrispettivo puramente nominale, sì che l'esercizio dell'opzione sia di fatto necessitato; 2) che la durata del con-

tratto (*Grundmietzeit*) coincida con la vita economica utile normale del bene; 3) che il bene non sia standardizzato e sia da escludere una sua utilizzazione da parte di soggetti diversi dall'utilizzatore (cosiddetto *spezial leasing*).

Alla sentenza del *Bundesfinanzhof* segue una circolare del Ministero delle finanze (19 aprile 1971) che precisa ulteriormente i casi in cui il bene deve essere imputato all'utilizzazione e i casi in cui invece deve essere imputato al finanziatore. Sul piano fiscale, il problema del *leasing* raggiunge così un punto fermo.

Il dibattito sul piano fiscale produce risultati importanti anche al di fuori del suo specifico ambito. Anzitutto, ha il merito di individuare il *leasing* finanziario all'interno dei vari tipi di *leasing*, indicandone le caratteristiche essenziali (e fra queste non inserendo — si noti — la previsione di un'opzione d'acquisto). Poi, proprio perchè evita espressamente di porsi il problema della « natura giuridica » del contratto, chiedendosi invece se l'utilizzatore sia o non sia « proprietario economico », apre la strada alla discussione di un problema.

È evidente che il *leasing* operativo ha per scopo la vendita del bene che, nella previsione contrattuale, è utilizzato fino al momento in cui ha un valore residuo simbolico.

Nel *leasing* finanziario invece il rapporto è di carattere meramente finanziario e prescinde, come contenuto e come connotazione essenziale, dalla opzione di acquisto.

Nel *leasing* operativo l'opzione di acquisto e il « prezzo » residuo assumono un carattere essenziale, tanto che, malgrado il contenuto letterale dei contratti, il tribunale di La Rochelle, in una nota sentenza del 26 giugno 1967, si pose il problema se il contratto di *leasing* fosse una *vente déguisée*. Dette risposta negativa e riconobbe l'essenza locativa del contratto e quindi la veste di proprietario del concedente, opponibile al fallimento. Da notare che, nella specie, mancava la promessa di vendita e quindi il diritto di opzione.

Interveniva la legge 2 luglio 1966, n. 66-455, sulle imprese praticanti il *crédit bail* che

definì il *leasing* come locazione con promessa unilaterale di vendita, di cui il prezzo si integra con i canoni versati ed è, perciò, inferiore al valore residuo reale del bene.

La legge francese è specifica, perchè espressamente afferma una disciplina per le operazioni « *de crédit-bail visée per cette loi* » postulando operazioni di *leasing*, al di fuori del suo ambito di applicazione.

Stabilisce che oggetto del contratto debbono essere materiali utensili, i beni debbono essere ricevuti in locazione, il concedente ne rimane proprietario, l'utilizzatore ha l'opzione di acquisto per un prezzo convenuto. Ad integrazione è stata emanata l'*ordonnance* 28 settembre 1967, n. 67-837, relativa alle operazioni di *leasing* e alle società immobiliari per il commercio e l'industria.

Concludendo, siamo d'opinione che non solo è necessaria una disciplina legislativa, ma è improrogabile, per ricondurre il contratto atipico ad una disciplina tipica che sarà poi affinata nella interpretazione della giurisprudenza e dalle decisioni del contenzioso fiscale.

Saremmo d'opinione, però, di escludere le operazioni di *leasing* operativo, per le ragioni sopra indicate, e di proporre una specifica disciplina per il *leasing* immobiliare perchè nel *leasing* immobiliare il lavoro del bene concesso in uso non tende a zero, come nel *leasing* immobiliare il lavoro del bene previsione del valore reale che il bene sarà per assumere al termine del contratto, normalmente ventennale. Tale valore infatti è determinato da parametri finanziari difficilmente accettabili e da parametri tecnico-urbanistici assolutamente imprevedibili e determinati da forze esogene, comunque estranee alle parti.

Da tale situazione l'impossibilità di calcolare e prefissare tanto quote di ammortamento, incorporate nel canone d'uso, quanto un prezzo residuo, elementi entrambi che espongono a grave rischio ciascuna delle parti contrattuali: la concedente, a quello di ricevere il prezzo predeterminato per difetto; l'utilizzatore, di vedersi costretto a pagare un prezzo predeterminato per eccesso. Da notarsi inoltre, per una più precisa nozione del *leasing* immobiliare, che l'istituto

ha, come peculiare caratteristica, il finanziamento degli investimenti produttivi. E riteniamo sia caratteristica dell'istituto stesso la pattuizione di un rapporto con il quale la concedente richiede unicamente canoni d'uso, salvaguardando così l'effettivo diritto dell'utilizzatore di non acquistare, ove lo ritenga, l'immobile alla fine del rapporto. Questo per la ragione che la caratteristica di finanziamento per gli investimenti produttivi suggerisce l'inopportunità di caricare le aziende, che vogliono consacrare all'esercizio produttivo i propri capitali o le proprie linee di credito, di quote di ammortamento di rilevante entità, integrate nel canone corrispettivo dell'utilizzo. Con la conseguenza che il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile al termine del contratto è mera apparenza, perchè l'utilizzatore si trova costretto, per ragioni economiche, all'acquisto dell'immobile stesso al quale potrebbe non più avere interesse.

Sempre in merito al *leasing* immobiliare abbiamo ritenuto opportuno proporre una norma che disciplina la « locazione finanziaria di ritorno », assumendo che i beni immobili, alienati a favore del concedente dallo stesso utilizzatore, con contratto immediatamente traslativo di proprietà, non assumono carattere di garanzia. Questa norma è in armonia con la più autorevole giurisprudenza, orientata verso la validità delle vendite sostanzialmente garantite e il carattere di eccezionalità del « patto commissorio » (cfr. Cassazione, 27 gennaio 1968, n. 264, in « Banca, Borsa, Titoli di credito », 1968, II, pag. 401), secondo cui « il divieto del patto commissorio, dato il suo carattere eccezionale e la conseguente inestensibilità analogica, non è applicabile allorché la titolarità del bene passi senz'altro al creditore, a scopo di garanzia, con l'obbligo di trasferimento al debitore, se costui provvederà all'esatto adempimento ». Vi è poi la sentenza della Suprema corte 14 maggio 1962, n. 1004, in *Foro Italiano*, 1963, I, colonna 365, dove viene ricordato « il consolidato indirizzo di questa Suprema corte, secondo cui la vendita immobiliare, posta in essere a garanzia di un creditore, è vera e reale quando le parti convengono che la

proprietà dell'immobile passi, senz'altro, a scopo di garanzia, al compratore creditore, salvo a ritornare al venditore, se questi, nel termine stabilito, pagherà il suo debito... salvo discordanza tra volontà dichiarata e volontà effettiva ». Ma vi sono autorevoli correnti dottrinali che sostengono la tesi che la locazione finanziaria di ritorno, come la vendita con patto di riscatto, non possono essere collocate in una situazione estranea ad una funzione di garanzia. Alcuni autori assumono che la locazione finanziaria, stipulata nell'ambito di una relazione bilaterale, comporta la nullità della vendita a scopo di *lease back*.

In buona sostanza, alcuni autori tendono ad ampliare il divieto di cui all'articolo 2744 del codice civile, ravvisando, in relazione a negozi esplicitamente diretti ad un trasferimento immediato della proprietà, una simulazione di alienazione, sospensivamente condizionata dall'inadempimento del venditore.

Nella locazione finanziaria concepita secondo i criteri sopra indicati è evidente che le parti contraenti esprimono la volontà di compravendita del bene e la volontà diretta alla contestuale locazione finanziaria.

Una problematica di tal genere è sorta anche nel diritto statunitense e nel diritto inglese « *hire purchase* ». Si è posto il problema se il *leasing* sia *intended as security* oppure no.

Assumiamo che, a parte la soluzione legislativa, proprio per le caratteristiche della locazione finanziaria di ritorno immobiliare, non vi è dubbio che la vendita, immediatamente traslativa di proprietà, sia effettiva e conseguentemente valida: altrimenti di questo contratto, finora non nominato, verrebbe meno la causa giuridica. La norma proposta, ripetiamo, scaturisce dalla più autorevole giurisprudenza ed offre una soluzione legislativa ad una questione che, se è pacifica in giurisprudenza e controversa in dottrina, è assunta anche da autorevoli correnti dottrinarie in senso positivo (cfr. fra tutti il noto saggio del Varrone, *Leasing finanziario sale leasing back*, pagg. 657 e segg.).

Si conclude raccomandando vivamente la sollecita approvazione del disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Sono rapporti di locazione finanziaria:

1) la concessione in uso di beni mobili, anche se iscritti in pubblici registri, acquistati o fatti costruire dal concedente allo scopo della concessione in uso, su scelta e indicazione dell'utilizzatore, con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni alla scadenza contrattuale o prima se convenuto tra le parti, dietro versamento di un prezzo prestabilito;

2) la concessione in uso di beni immobili, per uso industriale, commerciale, professionale, agricolo o di pubblico interesse, acquistati dal concedente, su scelta e indicazione dell'utilizzatore, o per conto di quest'ultimo fatti costruire, con facoltà dell'utilizzatore di acquistare i beni oggetto del contratto, alla scadenza o anche prima se convenuto tra le parti, dietro versamento di un prezzo i cui criteri di determinazione sono stabiliti nel contratto.

Se la locazione finanziaria ha per oggetto macchinari o attrezzature, gli stessi, anche se materialmente connessi, incorporati o congiunti ad un bene immobile, sono sottoposti, a ogni effetto, al regime giuridico dei beni mobili.

Art. 2.

Le imprese che intendono esercitare la locazione finanziaria devono costituirsi sotto forma di società per azioni, aventi come oggetto l'esercizio principale di tale attività con capitale sottoscritto e versato non inferiore a un miliardo di lire, ed essere iscritte in apposito albo presso la Banca d'Italia.

L'iscrizione nell'albo è riservata alla Banca d'Italia la quale, verificata l'esistenza dei requisiti stabiliti al comma precedente, decide con provvedimento motivato, che deve essere comunicato alla società richiedente, entro 60 giorni dalla data in cui la richiesta di iscrizione è pervenuta.

Se viene a mancare uno dei requisiti indicati nel primo comma del presente articolo, la Banca d'Italia dispone la cancellazione dall'albo, con provvedimento motivato da comunicare alla società.

Contro il provvedimento, che nega l'iscrizione o che dispone la cancellazione, l'interessato può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Art. 3.

Non sono applicabili ai contratti di locazione finanziaria gli articoli 1373, 1526, 1579, 1585, 1617, 1622 e 1627 del codice civile.

Dal momento della firma del contratto ogni rischio connesso con il bene è a carico dell'utilizzatore.

Sono comunque validi i patti che escludono, in tutto o in parte, la responsabilità del concedente per la mancata o ritardata consegna del bene oggetto del contratto. L'utilizzatore può, d'intesa con il concedente, esercitare direttamente i diritti e le azioni derivanti dai contratti, conclusi dal concedente a norma dell'articolo 1 della presente legge, per i vizi e i difetti del bene oggetto del contratto, anche se tali da comportare l'inidoneità all'uso, salvo il caso di dolo del concedente.

Art. 4.

Il concedente, nel corso di esecuzione del contratto, può alienare i beni concessi in locazione finanziaria soltanto a società di cui all'articolo 2 oppure all'utilizzatore.

Art. 5.

In caso di scioglimento della società concedente, l'utilizzatore ha facoltà di acquistare i beni concessi in uso, anche prima

della scadenza del contratto, dietro pagamento del prezzo indicato all'articolo 1 e delle rate corrispettive dell'uso, attualizzate al tasso a tal fine pattuito in contratto. In ogni caso detto tasso non potrà essere inferiore alla misura del tasso ufficiale di sconto vigente al momento del pagamento.

Art. 6.

Quando oggetto della locazione finanziaria sono beni da importare o da esportare in temporanea esportazione per conto dell'utilizzatore, le agevolazioni doganali e fiscali, di cui l'utilizzatore stesso può godere, si estendono alle società esercenti l'attività di locazione finanziaria.

Art. 7.

Quando oggetto della locazione finanziaria sono beni che, se acquistati direttamente dall'utilizzatore, potrebbero fruire di agevolazioni fiscali e creditizie non previste o superiori a quelle previste per le società di locazione finanziaria, tali agevolazioni si trasferiscono a queste ultime.

Nel caso che il contratto venga sciolto prima della scadenza, la società concedente non decade dai benefici di cui al primo comma del presente articolo solo a condizione che conceda nuovamente in locazione finanziaria, ai sensi dell'articolo 1 della presente legge, i beni oggetti del precedente contratto ad un soggetto che abbia titolo per godere delle stesse agevolazioni fiscali e creditizie di cui godeva il precedente utilizzatore.

Art. 8.

Nei contratti di locazione finanziaria, le disposizioni di legge e i regolamenti, che subordinano la gestione e l'immatricolazione dei beni alla concessione di apposite autorizzazioni o licenze al proprietario, e tutte le prescrizioni concernenti l'impiego dei beni concessi in uso, nonchè le verifiche, le ispe-

zioni e i controlli sui beni stessi sono applicabili esclusivamente all'utilizzatore.

Parimenti saranno svolte a carico dell'utilizzatore le indagini sulle capacità patrimoniale e tecnica, necessarie per ottenere tali autorizzazioni o licenze.

Art. 9.

Nei contratti di locazione finanziaria aventi per oggetto beni mobili iscritti nei pubblici registri, all'atto dell'immatricolazione del bene il nome dell'utilizzatore è annotato con tale qualifica accanto al nome del proprietario. Identica annotazione viene eseguita su tutti i documenti richiesti per l'immatricolazione del bene.

In deroga alle disposizioni contenute nel terzo comma dell'articolo 2054 del codice civile e nel primo comma dell'articolo 3 della legge 3 maggio 1967, n. 317, il concedente-proprietario è esonerato dalla responsabilità derivante dalla circolazione dei beni concessi in uso. L'obbligo di cui all'articolo 1 della legge 24 dicembre 1969, n. 990, fa carico all'utilizzatore.

Art. 10.

In caso di cessione dei beni, concessi in locazione finanziaria in conformità a quanto previsto dall'articolo 1 della presente legge, si assume, a tutti gli effetti tributari, come valore il prezzo indicato ai sensi dei numeri 1) e 2) dello stesso articolo.

Art. 11.

I contratti di locazione finanziaria immobiliare sono soggetti a trascrizione a norma del capo I, titolo I, del libro della tutela dei diritti del codice civile.

Per tali contratti valgono, inoltre, le seguenti norme:

a) il concedente nel corso della locazione può alienare i beni concessi in locazione finanziaria e cedere il contratto a terzi diversi dalle società di cui all'articolo 2, restando garante per l'adempimento del ces-

sionario al quale potrà essere opposta dall'utilizzatore ogni eccezione anche fondata su rapporti con il concedente medesimo;

b) ai beni immobili, acquistati dal concedente dallo stesso utilizzatore a prezzo congruo, con contratto immediatamente traslativo di proprietà (*lease-back*), non può essere attribuito carattere di garanzia;

c) non è applicabile l'articolo 1584 del codice civile e la legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 12.

Le società, esercenti attività abituale di locazione finanziaria alla data di entrata in vigore della presente legge, dovranno uniformarsi alle disposizioni di cui all'articolo 2 entro due anni da tale data.