

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO  
CRESTETTO & MATARRESE  
NOTAI IN MILANO

Pag.

1

Dott. Proc. ROBERTA CRESTETTO - Notaio  
Dott. PASQUALE MATARRESE - Notaio

Egregio Signor  
Rag. Arcangelo MAGNI  
Amministratore Delegato  
della "MILANO LOCAZIONI  
FINANZIARIE S.p.A."  
via G. Negri n.10  
MILANO

Milano li 30 ottobre 1996

Oggetto: atti di vendita immobiliare a seguito di risoluzione  
del contratto di locazione finanziaria.

Egregio Ragionier Magni,

Con la presente Le riferiamo in maniera sistematica le questioni che sono state oggetto dell'incontro tenutosi in data 23 ottobre 1996 presso il nostro Studio.

In quella occasione con la dr.ssa Grazia BRAMBILLA e l'Avv. Carlo CAPRIOLO, sono stati evidenziati alcuni aspetti relativi alla possibilità che la società "MILANO LOCAZIONI FINANZIARIA S.p.A." (nell'ambito di una possibile acquisizione del pacchetto azionario da parte del gruppo "DEUTSCHE BANK S.p.A." e in osservanza degli accordi contrattuali tra l'attuale proprietà del pacchetto azionario ed i nuovi acquirenti) possa attuare quanto segue:

- a) eliminazione di alcuni contratti di Leasing "in contenzioso anche giudiziale" dal portafoglio clienti, in modo da attuare una netta separazione tra la vecchia gestione e la subentrante, relativamente ad alcune situazioni in sofferenza;
- b) conseguente cessione delle "pratiche in contenzioso" ad una **terza** società, la quale avrà la gestione di tutte le fasi di recupero dei crediti vantati dalla concedente nei confronti della parte concessionaria attraverso un procedimento di "liquidazione del contenzioso", che inizia con la cessione del credito e contestuale vendita dell'immobile oggetto di Leasing alla stessa società **terza**;
- c) conseguente subingresso della **terza** società nell'eventuale procedimento giudiziale da intraprendere o già intrapreso dalla "M.L.F. S.p.A." per il soddisfacimento del proprio credito nei confronti della parte concessionaria in maniera che la "M.L.F. S.p.A." non abbia più alcuna relazione giuridica con le pratiche dismesse.

Appare evidente la necessità di chiarire preliminarmente **se sia possibile cedere il contratto di Leasing**, nonostante l'ultimo capoverso dell'art.11 del contratto reciti testualmente quanto segue:

"la concedente potrà cedere il presente contratto solo dopo essere stata autorizzata dalla parte concessionaria, mentre potrà in qualunque tempo cedere a terzi parte dei diritti nascenti dal contratto stesso, senza preventiva autorizzazione".

Nel caso in cui si pervenga a soluzione positiva del quesito ci viene richiesto in via subordinata di chiarire se il contratto di vendita immobiliare e la cessione del credito e dei diritti - nonchè della legittimazione processuale - debbano costituire oggetto di un unico atto o di atti separati e con quali adempimenti e tassazione.

A nostro avviso, per pervenire ad una corretta soluzione del problema, è necessario verificare la portata e il contenuto della clausola in oggetto ("esattamente e validamente confermate ai sensi dell'art.1341 C.C. in calce al contratto di Leasing") da interpretarsi sia letteralmente che sistematicamente nel contesto del contratto in corso di validità e nella futura ed eventuale fase post contrattuale a seguito della risoluzione per inadempimento.

L'inadempimento della parte concessionaria, grazie alla clausola risolutiva, dà luogo alla procedura non contenziosa prevista all'art.10 del contratto, che riportiamo in maniera molto esemplificata:

- inadempimento della parte concessionaria
- invio di raccomandata A.R. con la quale la concedente intima alla parte concessionaria di provvedere al pagamento totale del credito ecc.;
- nuovo inadempimento della parte concessionaria;
- esplicita dichiarazione unilaterale della concedente di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa del contratto ai sensi dell'art.1456 C.C.;
- consegna dell'immobile libero e vuoto alla concedente;
- vendita dell'immobile da parte della concedente;
- riconoscimento alla parte concessionaria dell'eventuale "plusvalenza" derivante dalla vendita dell'immobile al netto delle spese ecc..

Il seguente art.11 all'ultimo capoverso prevede sia l'inceditività del contratto di Leasing senza autorizzazione da parte della concessionaria sia la cedibilità a terzi di **"parte dei diritti nascenti dal contratto stesso, senza preventiva autorizzazione"**.

E' necessario in primis soffermarsi sulla metodologia interpretativa di queste due clausole contrattuali - apparentemente in contrasto tra loro - e disciplinate dall'art.10 e 11, evidenziando brevi cenni di carattere generale.

Com'è noto, la determinazione della volontà negoziale, attraverso l'interpretazione avviene **anzitutto** in base alla valutazione complessiva delle dichiarazioni in modo da intendere nel loro giusto significato le espressioni generiche e esemplificative racchiuse nelle clausole stesse.

In primo luogo la legge conferisce all'interpretazione la funzione della **conservazione del negozio** disponendo che allo stesso e alle singole clausole che lo compongono si dia piuttosto il senso in cui possano **produrre qualche effetto**, anzichè quello secondo cui non ne producano alcuno (art.1367 C.C.) e in secondo luogo le attribuisce il criterio sussidiario interpretativo per cui il negozio a titolo oneroso va interpretato nel senso che realizzi **l'equo contemperamento** degli interessi delle parti (art.1371 C.C.) (Santoro-Passarelli - Dottrine generali del Codice Civile p.230 e segg.)

Di conseguenza sostenere l'**incedibilità** assoluta del contratto di Leasing in forza dell'ultimo capoverso dell'art.11 equivale a sostenere che la società concedente rimanga in una situazione di perdurante stallo nei confronti della parte concessionaria inadempiente, la quale oltre a non pagare i canoni può risultare nel possesso e detenzione del bene immobile, rifiutarsi di rilasciarlo e non concedere alcuna autorizzazione alla cessione del contratto o di parte dei diritti da esso derivanti.

In realtà l'ultimo comma dell'art.11 - per le considerazioni interpretative innanzi esposte e per la sistematicità con le disposizioni dell'art.10 lettera d) deve essere inteso come segue:

- durante la normale esecuzione del contratto la concedente **non** può cederlo senza autorizzazione della concessionaria;
- **successivamente al verificarsi della risoluzione espressa contrattuale**, il contratto passa in una fase "contenziosa" effettiva cioè inizia un procedimento o fase di "liquidazione" volontaria.

La concedente a questo punto, per poter attuare quanto disposto all'art.10 lettera d) deve obbligatoriamente iniziare la fase "liquidatoria", che comprende la possibilità di **"cedere a terzi parte dei diritti nascenti dal contratto stesso"** senza preventiva autorizzazione della sua parte concessionaria.

La concedente dovrà bensì cedere **non** il contratto di Leasing, ma tutti **"i diritti"** (e se vogliamo anche i **doveri**) di cui la medesima è titolare in questa particolare fase "di liquidazione" in cui il contratto è **risolto di diritto** quindi non esiste più, per cui non si può più parlare in senso tecnico di cessione di un contratto risolto ma, come correttamente fa la clausola in questione nell'ultima parte, di cessione di diritti.

La "M.L.F. S.p.A." dal momento in cui si è avvalsa **del diritto potestativo di determinare la risoluzione automatica del contratto con la mera dichiarazione** (cfr Cass. 71/3012) di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, non è più controparte di un contratto, perchè quest'ultimo si è risolto **con efficacia retroattiva** ed essa rimane, in questa fase, titolare soltanto **"di parte dei diritti nascenti dal contratto stesso"**.

Ben potrà quindi cedere il **"credito"** presente e futuro nei confronti della parte concessionaria con conseguente

vendita dell'immobile che costituisce l'attivo su cui troverà soddisfacimento il credito - interamente o parzialmente - e nel caso di esubero o "plusvalenza", questa dovrà essere resa alla parte concessionaria, in ossequio all'art.10 lettera b).

Al contrario si potrebbe sostenere che la concedente ha la facoltà di cedere l'immobile e attuare la "fase liquidatoria ex art.10 lettera d)", ma non ha la facoltà di farsi **sostituire da terzi** in questa fase mediante la cessione dei crediti e dei diritti e doveri derivanti da questa fase.

Questa soluzione interpretativa urta in primo luogo e soprattutto con il senso letterale "potrà in qualunque tempo cedere a terzi parte dei diritti...." che non avrebbe in questa occasione nessun significato ed applicazione di fatto e in secondo luogo procurerebbe un grave nocumento alla parte concedente, in quanto vincolerebbe senza termine la libertà imprenditoriale di valutare rischi e vantaggi di un'operazione e di porvi rimedio.

D'altro canto la parte concessionaria viene ampiamente tutelata e non potrebbe accusare la "M.L.F. S.p.A." di aver posto in essere un'operazione speculativa, in quanto la società terza agirebbe con le stesse modalità operative contenute nel contratto.

Orbene, il divieto di cessione stabilito nel contratto è valido se è contenuto entro convenienti limiti di oggetto e di tempo e non è valido se non risponde ad un apprezzabile interesse di una delle parti (art.1379 C.C.). Questo divieto pertanto è meritevole di tutela fin tanto **che il contratto è in corso e non è risolto ipso jure.**

Il divieto ha la sua motivazione principale nella fiducia che la parte concessionaria ha riposto a che la "M.L.F. S.p.A." sia la controparte ed intestataria del bene in costanza di contratto, ma quando sia venuto meno il contratto per essersi verificata una causa di risoluzione, già contrattualmente prevista e disciplinata (senza necessità di pronuncia giudiziale poichè rientriamo nella fattispecie prevista dall'art.1456 C.C.), il divieto di incedibilità non ha più alcuna ragione d'essere in quanto la "M.L.F. S.p.A." attiverà quella fase di "liquidazione preordinata" cui si faceva cenno prima, nè parrebbe equo sancire un divieto assoluto a discapito della parte "adempiente" ed a favore della parte "inadempiente".

Tutto quanto sopra esposto ci porta al convincimento della **cedibilità di parte del credito nella fase liquida-**

toria sia per le pratiche "in contenzioso" per le quali non sia iniziata la fase giudiziale, rispetto alle quali la subentrante avrà facoltà di intraprendere iure proprio l'eventuale ma non necessario giudizio (da valutarsi caso per caso), sia per quelle "in contenzioso giudiziale" rispetto alle quali la subentrante non potrà sostituirsi materialmente alla cedente "M.L.F. S.p.A." stante il disposto dell'art. 111 c.p.c., ma per le quali la "M.L.F. S.p.A." resterà in giudizio in nome proprio per difendere il diritto della subentrante la quale potrà altresì intervenire con piena legittimazione in causa e nei confronti della quale la sentenza spiegherà tutti i suoi effetti (cfr art. 111 c.p.c.)

La cessione del credito naturalmente avverrà **pro soluto** al valore di bilancio della "M.L.F. S.p.A." e il bene immobile verrà ceduto alla società terza al valore convenzionale previsto dalla tabella allegata al medesimo contratto.

La tassazione relativa alla cessione del credito è pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) su una base imponibile costituita dallo stesso importo.

La cessione dei crediti infatti ricade nel tributo proporzionale previsto dall'art.6 Tariffa parte prima D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e la base imponibile è costituita ex art. 49 T.U. Imp.Reg.-dall'importo del credito ceduto indipendentemente dal fatto che il cessionario percepisca una somma inferiore a quella ceduta e che il credito sia di dubbia e difficile esazione (Manuale dell'Imposta di Registro Art.49 - pag.126 - di Alfredo SERCIA e Angelo MASTROGIACOMO).

Agli atti di vendita immobiliare si applicherà la tassa fissa di registro, ipotecaria e catastale per assoggettamento all'imposta sul Valore Aggiunto del prezzo, con precisazione che, per gli immobili censiti, la legge 22 marzo 1995 n. 85 - art.15 comma 2-bis esonera dall'applicazione della legge 13 maggio 1988 n. 154 solo i trasferimenti di fabbricati a favore degli utilizzatori degli immobili trasferiti da società di Leasing e non già quelli a favore di terzi, per cui sarà quanto meno consigliabile che il prezzo dichiarato risulti pari alla rendita catastale per le cessioni di fabbricati classificabili nei gruppi catastali "A", "B" e "C".

D'altro canto, in caso di dichiarazione di un corrispettivo inferiore a quello risultante dalla rendita rivalutata, l'Ufficio I.V.A., non potrà rettificare il corrispet

tivo dichiarato, aumentandolo fino a raggiungere il suddetto valore nè adeguarlo al valore nominale del bene, ma dovrà limitarsi a ricercare elementi che, in base agli ordinari criteri di accertamento, provino la percezione di corrispettivi superiori a quelli fatturati, questo perchè nessuna modifica è stata introdotta nella disciplina degli accertamenti contenuta negli artt. 51 e S.S. del D.P.R. 633 (Studio 336 bis e 344 bis del Consiglio Nazionale del Notariato del 12 luglio 1995 su "Applicazione dell'I.V.A. sui CORRISPETTIVI DELLE CESSIONI DEI FABBRICATI").

In ordine al problema di stipulare un unico atto o atti separati (cessione più vendita) riteniamo di favorire la soluzione di un'unico atto in quanto lo stesso fornisce maggiore chiarezza per il raggiungimento dello scopo dell'operazione strettamente ed inscindibilmente connessa tra i vari negozi giuridici.

Ci è molto gradita l'occasione per formularLe distinti saluti, e restiamo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

**Dr.Proc. Roberta Crestetto - Dr. Pasquale Matarrese**