

Giuseppe CHINÈ Andrea ZOPPINI

I SINGOLI CONTRATTI tipici e atipici

Con *online*

- 📖 **Approfondimenti** avanzati
- ✍️ **Temi** svolti
- 🔪 **Giurisprudenza** per esteso

Edizione **2026**



**Neldiritto
Editore**

contratto di *leasing*.

4.6. Il *leasing* al consumo.

Il c.d. *leasing* al consumo è un'ipotesi di *leasing* in cui l'utilizzatore è un consumatore, ossia una «persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta» (art. 121, comma 1, T.U.B) ed il bene oggetto del contratto ha un valore né troppo vile né troppo elevato (art. 122, comma 1, T.U.B). Nel contratto di *leasing* l'acquisto della proprietà è solo eventuale, in quanto si realizza solo nel caso in cui l'utilizzatore decida di esercitare il diritto di opzione. Solo in tale ipotesi trova, quindi, applicazione la disciplina del credito al consumo.

A tale tipologia di *leasing* sono applicabili le disposizioni contenute nel Capo II, Titolo VI del T.U.B., che disciplinano i contratti di credito al consumo.

Secondo una parte della dottrina il *lessee* non può essere una persona fisica, in quanto in tal caso verrebbe meno la caratteristica fondamentale del contratto di *leasing* ossia lo scopo di finanziamento¹⁷², pertanto, si dubita della qualifica del *leasing* al consumo come sottotipo della locazione finanziaria¹⁷³.

4.7. Il *sale and lease back*.

Il *sale and lease back* (o *lease back* o locazione finanziaria di ritorno), una variante del *leasing* molto diffusa negli Stati Uniti di America, è il contratto con cui un'impresa (*lessee*) vende un bene di sua proprietà, mobile o immobile, di natura strumentale all'esercizio della sua attività, ad una società finanziaria (*lessor*), che ne paga il prezzo e contestualmente lo concede in locazione finanziaria alla venditrice, dietro il pagamento di un canone e con possibilità di riacquisto al termine del contratto corrispondendo la somma del riscatto (secondo lo schema del costituito possessorio).

L'operazione ha struttura bilaterale e si realizza mediante la stipulazione di due contratti, la compravendita ed il *leasing*.

In sostanza, il *sale and lease back* consente ad un'impresa di procurarsi una pronta disponibilità monetaria smobilizzando una parte del suo patrimonio, senza per questo farla uscire definitivamente dalla sua sfera di utilizzazione, visto che al termine del contratto il *lessee* può riacquistarne la proprietà esercitando l'opzione. Lo scopo principale dell'operazione è, quindi, il finanziamento, al quale inoltre si associano considerevoli vantaggi fiscali.

Il *sale and lease back* si differenzia dalla vendita con patto di riscatto perché nel primo l'alienante rimane nella disponibilità della cosa ed ha, alla scadenza del contratto, la scelta di prorogare la locazione o di riacquistare la cosa.

La dottrina e la giurisprudenza si sono interrogate in merito ad una eventuale nullità della locazione di ritorno per violazione dell'art. 2744 c.c., che sancisce il divieto del patto commissorio, ossia dell'accordo volto a consentire al creditore di acquistare la proprietà della cosa data in garanzia di un debito (mediante ipoteca, pegno o anticresi), in caso di mancato adempimento del debito stesso.

In un primo tempo qualche pronuncia di merito ha riconosciuto la validità del contratto di *sale and lease back*, ma poi l'orientamento prevalente è stato di segno opposto,

¹⁷² GAZZONI, *Manuale di dir. priv.*, Napoli, 2019, 1317; CLARIZIA, *op. cit.*, 108 ss.

¹⁷³ FALCO, *Il credito al consumo* (d. lg. 1.9.1993, n. 385, T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia). Artt. 121-128, in AA.VV., *Materiali e commenti sul nuovo diritto dei contratti*, a cura di Vettori, Padova, 1999, 610 e ss.



negandosi la liceità di tale operazione, in quanto integrante un negozio in frode alla legge (poiché volta ad eludere il divieto del patto commissorio). Conseguentemente, si è affermata la nullità sia del contratto di vendita che di quello di locazione finanziaria.

In dottrina si è, però, evidenziata la necessità di distinguere l'ipotesi di impiego «normale» di tale contratto, caratterizzato da un interesse meritevole di tutela e da considerarsi pertanto lecito, con i suoi impieghi anomali e quindi illeciti¹⁷⁴.

Tale indirizzo è stato poi accolto dalla giurisprudenza¹⁷⁵, la quale ha affermato che il contratto di *sale and lease back* configura un contratto d'impresa socialmente tipico, che, come tale, è in linea di massima astrattamente valido, ferma la necessità di verificare, caso per caso, la presenza di elementi sintomatici atti ad evidenziare che la vendita è stata posta in essere in funzione di garanzia ed è volta ad aggirare il divieto di patto commissorio.

Per verificare la sussistenza o meno del carattere illecito del *sale and lease back* sarà di volta in volta necessario valutare se, nel caso concreto, l'operazione sia volta a perseguire gli scopi leciti propri del *sale and lease back*, o sia finalizzata a perseguire uno scopo di garanzia confliggente con il divieto di cui all'art. 2744 c.c. (c.d. *lease back* anomalo).

Secondo autorevole dottrina, la validità dell'operazione dipenderà, quindi, dalla causa in concreto, in termini di giusto equilibrio tra valore del bene venduto, prezzo versato, canone e prezzo dell'opzione¹⁷⁶.

A tale scopo la Suprema Corte individua degli elementi sintomatici tra cui: il fatto che il venditore versi in una situazione di difficoltà economica; il possibile approfittamento della sua condizione di debolezza e la sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente¹⁷⁷.

In ogni caso, pur ricorrendo uno dei suddetti indici di «sospetto» rilevatori di un intento di garanzia, l'eventuale inserimento nel contratto di una clausola idonea a ristabilire l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni delle parti rende valido il contratto. Tali potrebbero essere, ad esempio, la clausola che preveda, al termine del rapporto, la stima del bene oggetto di garanzia, al fine di confermarne il trasferimento se il valore del bene sia equiparabile al valore del credito inadempito, ovvero di quantificare il maggior costo che dovrebbe sopportare il creditore per ottenere l'acquisizione del bene pagando un prezzo aggiuntivo al debitore; oppure la clausola che stabilisca, in caso di inadempimento, l'imputazione a credito dell'utilizzatore di quanto ricavato dalla vendita del bene (patto marciano).

4.8. Il *leasing* pubblico.

Il *leasing* pubblico è quella locazione finanziaria in cui il ruolo di utilizzatore è rivestito da un ente pubblico non economico o da un organismo di diritto pubblico.

L'ammissibilità del *leasing* pubblico – che in passato¹⁷⁸ era stata messa in dubbio in virtù del principio di tipicità degli atti amministrativi, dal quale si era dedotto che non fosse consentito alla pubblica amministrazione stipulare contratti atipici o innominati – è stata per la prima volta espressamente riconosciuta dall'art. 2 del d. lgs. 24 luglio 1992, n. 358, oggi abrogato.

¹⁷⁴ BIGLIAZZI GERI – BRECCIA – BUSNELLI – NATOLI, *Diritto civile*, 3, *Obbligazioni e contratti*, Torino, 1989, 634.

¹⁷⁵ Cass. civ., Sez. V, 29 marzo 2006, n. 7296, in *Obbl. e contr.*, 2006, 665; *Id.*, 14 marzo 2006, n. 5438, in *Contratti*, 2007, 522.

¹⁷⁶ GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2019, 1238.

¹⁷⁷ Cfr. Cass. civ., Sez. III, 21 luglio 2004, n. 13580, in *Giur. It.*, 2005, 5, con nota di CASSANO, *Il contratto di sale and lease back*. In dottrina, cfr. MANIACI, *Leasing, lease back e divieto di patto commissorio*, in *Contratti*, 1998, 404.

¹⁷⁸ Cfr. MORTATI, *Istituzioni di diritto pubblico*, t. I, Padova, 1975, 296.