

24/11/2011 - Termine per l'alienazione degli immobili da leasing risolti

L'articolo VII.VII.2 comma 2 del Regolamento n.2011-03 prevede che, in caso di risoluzione di contratto di leasing immobiliare, la società finanziaria, nei 18 mesi successivi alla data di risoluzione, deve provvedere a smobilizzare l'investimento immobiliare. Tenuto conto che spesso la risoluzione del contratto di leasing non attribuisce immediatamente la piena disponibilità del bene da vendere e che, anzi, talvolta si rendono necessarie complesse e prolungate azioni legali per la liberazione e la riconsegna dell'immobile alla società di leasing, si chiede se, in tali casi, il termine dei 18 mesi possa ritenersi decorrente dalla data di effettivo riacquisto della libera disponibilità del bene da parte del società finanziaria, anche perché, in pendenza della liberazione, l'alienazione dell'immobile, ove possibile, risulterebbe comunque eccessivamente penalizzante sotto il profilo economico.

La norma in oggetto mira evidentemente a garantire un sufficiente livello di liquidità della società finanziaria, evitando che le immobilizzazioni rivenienti da contratti risolti non si protraggano "sine die", in attesa delle migliori condizioni di mercato, pur nella consapevolezza che eventuali plusvalenze andrebbero comunque "retrocesse" al locatario inadempiente (art.2.2 L.115/2001).

Ciò premesso, è altrettanto evidente che eventuali ritardi nel riacquisto della libera disponibilità del bene, quando non imputabili ad inerzia o strategia della società finanziaria, non possono finire per penalizzare eccessivamente il suo profilo economico in termini di aspettative di recupero del credito, per cui, nei casi di azioni legali prontamente avviate dalla finanziaria per la liberazione dei locali e la loro riconsegna al proprietario, l'Autorità di Vigilanza, in sede di autorizzazione richiesta ai sensi dell'art.VII.VII.2 comma 3, considererà il termine dei 18 mesi decorrente dalla data di acquisizione della piena disponibilità del bene.