

La lettera



di **ASSILEA**
Associazione Italiana Leasing

NUMERO 1 | 2017

22 L'ABF e il Postel

44 Gli investimenti finanziari del FEI
per il Leasing

LEASING-IMMOBILIARE.IT: L'ABITATIVO IDEALE!



DONAZIONE SICURA LEASING un'opportunità per garantire il successo delle transazioni immobiliari



LUCA SORO

Unit Director Aon S.p.A.
Specialist Professional Services

La Legge di Stabilità 2016 (l. 28 dicembre 2015, n. 208) ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano l'istituto del Leasing immobiliare abitativo.

Tale novità offre l'opportunità, per i privati, di acquistare l'abitazione principale godendo di agevolazioni fiscali e garanzie civilistiche. Diversi sono però i rischi legati a transazioni immobiliari nel caso in cui i beni siano di *provenienza donativa*.

Aon, leader nel brokeraggio assicurativo e nella consulenza per la gestione dei rischi, ha studiato per il settore un prodotto dedicato, "Donazione Sicura Leasing", in grado di tutelare le diverse parti in gioco e consentendo il successo delle operazioni immobiliari.

Il contratto di leasing immobiliare

Con tale contratto una persona fisica ottiene l'utilizzo di un immobile dalla società di leasing concedente per un

determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di canoni periodici. Alla scadenza, l'utilizzatore potrà comprarla definitivamente esercitando l'opzione finale di acquisto a un prezzo prestabilito.

Anche in presenza del leasing immobiliare gli operatori del mercato devono analizzare i potenziali rischi per tutte le parti coinvolte, tra cui quelli legali, che possono mettere in pericolo il bene oggetto dell'operazione.

Questa è la ragione per cui ci si rivolge al notaio e, in determinati casi, si dà incarico ad avvocati e consulenti di redigere *due diligence* quanto più accurate possibili.

Nonostante l'intervento di detti professionisti, non tutti i rischi legali connessi a una transazione immobiliare possono essere annullati. Esempio tipico è l'acquisto di un immobile di provenienza donativa.

La donazione: i limiti ed i vincoli nei contratti di compravendita

La donazione è il contratto con il quale un soggetto, il donante, arricchisce per spirito di liberalità un altro soggetto, il donatario, trasferendogli un proprio diritto o assumendo un obbligo nei suoi confronti.

Il caso tipico è quello dei genitori che, in vita, decidono di "regalare" una casa a uno o più figli, all'altro coniuge o anche a soggetti esterni al nucleo familiare.

Anche tale atto di liberalità è però vincolato da determinate regole e limiti. Il legislatore italiano ha previsto infatti delle forti tutele a garanzia della posizione giuridica dei parenti più prossimi del donante. Ai legittimari (coniuge,

figli e ascendenti) è riservato il diritto di ereditare una quota prestabilita del patrimonio del defunto, la legittima, da calcolarsi sul totale del patrimonio dal *de cuius*.

Per evitare che la norma venga in qualche modo elusa, distraendo parte dei beni dalla massa ereditaria, il Codice Civile stabilisce che le donazioni eseguite in vita vengano equiparate ai lasciti testamentari.

È quindi facoltà dei legittimari, nel caso in cui ritengano lesa la propria quota di legittima, chiedere la restituzione del bene in precedenza donato.

Le tutele nei confronti di tali soggetti sono così ampie che possono agire in giudizio non solo nei confronti del donatario, ma anche verso eventuali terzi che abbiano acquistato nel tempo l'immobile.

Secondo quanto stabilito dall'art. 563 c.c., nel caso in cui il legittimario abbia esperito vittoriosamente l'azione di riduzione e sia stata infruttuosa l'escussione del donatario, il nuovo proprietario dovrà restituirgli il bene o corrispondergli una cifra pari alla quota di legittima dovuta.

A ciò va aggiunto che le azioni di riduzione e restituzione si prescrivono in tempi molto lunghi: venti anni dalla donazione, se il donante è in vita, o dieci dall'apertura della successione.

Per questi motivi, gli immobili di provenienza donativa sono compravenduti con estrema difficoltà e rappresentano un rischio anche per una società di leasing la quale, in veste di proprietaria dell'immobile, per tutto il periodo dell'operazione sarebbe obbligata alla restituzione nel caso in cui l'azione dei

legittimari si dovesse concludere vittoriosamente, con ulteriori potenziali danni derivanti da eventuali inadempienze contrattuali nei confronti del proprio utilizzatore.

Gli strumenti tradizionalmente utilizzati fino ad oggi, per superare dette criticità, non sono riusciti a soddisfare completamente le necessità di sicurezza e certezza del diritto che chiunque acquisti un immobile, comprensibilmente, pretende.

Le problematiche relative alla donazione sono tanto più rilevanti se si considerano le proporzioni del fenomeno. Sulla base degli ultimi dati ISTAT disponibili, si stima infatti che gli immobili di provenienza donativa siano oltre 2 milioni.

Se la società di leasing deve acquistare un immobile di provenienza donativa per volontà dell'utilizzatore finale, fino ad oggi, gli scenari possibili erano: la rinuncia all'operazione, con il rischio di perdere il cliente, la ricerca di un altro bene (sempre che disponibile e gradito al cliente), o procedere ugualmente con l'operazione assumendo in proprio i rischi del caso.

Le soluzioni offerte dal mercato assicurativo

Oggi è possibile rendere sicure le transazioni avvalendosi di strumenti assicurativi disponibili sul mercato. Aon e Titolo Sicuro, infatti, dopo aver immesso sul mercato *Donazione Sicura* (la prima polizza capace di tutelare l'acquisto e il finanziamento di immobili di provenienza donativa), hanno messo a punto un nuovo strumento assicurativo, appositamente studiato

per garantire le peculiari necessità dei soggetti coinvolti in una operazione di leasing.

Donazione Sicura Leasing assicura la società di leasing proprietaria dell'immobile per tutta la durata del contratto e l'utilizzatore, in caso di successivo riscatto, dagli esiti di possibili azioni di riduzione e restituzione avanzate dai legittimari del donante.

Attivata la polizza con il versamento di un premio unico, le garanzie operano fino a prescrizione del diritto alla restituzione, per tutto il periodo di rischio, seguendo anche ogni eventuale e successivo passaggio di proprietà.

Donazione Sicura Leasing è distribuita in esclusiva da Aon, broker leader nel settore, mentre la copertura assicurativa è fornita dai Lloyd's di Londra, il mercato assicurativo più stabile e solido al mondo. Tali elementi garantiscono completa sicurezza ai soggetti assicurati, proteggendoli da un rischio potenzialmente senza limiti temporali. Grazie a questa nuova polizza, le società di leasing possono operare in un mercato più ampio e allo stesso tempo sicuro. I clienti interessati a immobili donati non hanno oggi più ragione di rivolgersi ad altre fonti di finanziamento quali le principali banche, che già da tempo utilizzano *Donazione Sicura*, ma possono utilizzare lo strumento del leasing abitativo.

In questi ultimi mesi la garanzia assicurativa prestata da *Donazione Sicura Leasing*, tramite la consulenza specialistica di Aon, è stata utilizzata da un numero crescente di società di leasing nella conclusione di trattative in precedenza bloccate, fidelizzando una

clientela di prima fascia e accrescendo l'interesse tra gli operatori del mercato, che si è accresciuto negli ultimi mesi, di pari passo con il timido ma costante sviluppo del leasing immobiliare abitativo.

Per maggiori informazioni contattare Luca Soro (luca.soro@aon.it)

Aon ha una divisione specializzata nella gestione dei rischi, piazzamento delle coperture assicurative e gestione dei sinistri nel settore leasing garantendo professionalità e competenze nei diversi ambiti: strumentali, immobiliare, targato, aeronavale, energie rinnovabili. Aon collabora con i più importanti operatori del settore e, con oltre 60 milioni di euro di premi intermediati, è il leader in Italia nella gestione dei rischi assicurativi per le Società di leasing.

Contatti

Francesco Daniel
Specialty Director Aon S.p.A.
Leasing & Motor
Via Andrea Ponti, 8/10
20143 Milano
Tel.: +39.02.45434.681
mobile: +39.3398731601
francesco.daniel@aon.it
www.aon.it | [Linkedin](#)