

QUESITO CIVILE 20

Con contratto di compravendita del 15 gennaio 2018, Leasing Alfa S.p.A. acquistava da Beta S.r.l. al prezzo di € 5 milioni, l'opificio industriale nel quale Beta esercitava la propria attività.

Con contratto di *leasing* stipulato in pari data, Leasing Alfa concedeva in uso il capannone a Beta stessa, a fronte del versamento di un canone iniziale pari a € 250.000.

Nel contratto veniva inoltre pattuito il versamento di un canone trimestrale di € 100.000 per tutta la durata della locazione, pari a 15 anni, ed il versamento di € 750.000 per l'esercizio del diritto di riscatto.

Con parte del ricavato della vendita, Beta rimborsava l'esposizione derivante dal mutuo fondiario concesso nel 2013 a Beta da Banca Alfa, società appartenente al medesimo gruppo di Leasing Alfa, e garantito da ipoteca gravante sull'opificio. La restante parte veniva utilizzata da Beta per finanziare il pagamento del canone iniziale.

Dopo aver pagato il canone iniziale, e le rate dovute per i primi tre anni di locazione, Beta non riusciva più ad adempiere alle proprie obbligazioni.

Si rivolgeva quindi ad un legale al fine di comprendere se l'operazione posta in essere fosse o meno lecita, specificando che un perito di propria fiducia aveva individuato il valore di mercato dell'opificio in € 10 milioni.

Il candidato, **assunte le vesti del legale di Beta**, illustri gli **istituti sottesi** e **chiarisca se e come l'operazione negoziale possa essere invalidata**.