

# Non c'è solo il finto comodato

## Non c'è solo il finto comodato

dal Sole 24 ore del 18 luglio 2011, pag.37

Il Dlgs 23/2011, nel trattare di simulazione, si è limitato ai comodati simulati, "dimenticandosi" tutte le altre fattispecie inventate nel tempo. Che ne è, per esempio, della foresteria o del contratto turistico fittizi, del regolare contratto, ma con pagamento di somme "fuori busta", della partecipazione concordata dell'inquilino a spese straordinarie mai fatte, della locazione, a parte, del mobilio? Oppure della prestazione in cambio di mano d'opera (cura del giardino, custodia, l'aiuto in casa come domestico eccetera). O infine dello stratagemma forse più raffinato di tutti, quello della "vendita simulata". Funziona così: il proprietario firma con l'inquilino un falso compromesso di vendita dell'alloggio. Nel compromesso, si pongono tre regole: il candidato acquirente potrà da subito abitare la casa (le spese condominiali sono quindi a suo carico); l'"inquilino" paga il prezzo a rate mensili (corrispondenti al canone di locazione); l'inquilino-candidato acquirente ha diritto di recesso dal contratto al momento del rogito. In tal caso, però, perderà la possibilità di richiedere il rimborso di quanto già versato e dovrà uscire dall'appartamento. Se l'inquilino si rifiuta di versare qualche rata, rischia la risoluzione del contratto per inadempimento e il risarcimento danni. Il punto debole della vendita simulata è che il padrone di casa continua ad avere tutte le responsabilità civili rispetto a terzi conseguenti alla proprietà compresi i danni o gli abusi edilizi causati dal falso candidato acquirente. A volte questi contratti, ufficiali ma fittizi, sono accompagnati da uno "vero", che è un accordo scritto in cui le parti riconoscono la simulazione e fissano regole diverse

[Articolo Originale](#)