

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

11

La simulazione

SOMMARIO

1. La struttura del meccanismo simulatorio.....	752
2. Contratto in frode ai terzi e abuso del diritto	754
3. La sorte del contratto simulato	755
4. Profili cronologici	756
5. La simulazione degli atti unilaterali.....	757
6. L'interposizione fittizia	758
7. La forma del contratto dissimulato.....	758
8. L'azione di simulazione.....	760
9. La posizione dei terzi: gli aventi causa del simulato alienante	760
9.1. L'opponibilità della simulazione contro le parti	763
10. Simulazione e fallimento.....	764
11. La prova della simulazione.....	764

La simulazione

Riferimenti normativi: Artt. 1344, 1414, 1415, 1416, 1417, 1706 2722, 2724, 2725, 2726 e 2729 c.c.

1. La struttura del meccanismo simulatorio

Tramite la vicenda simulatoria le parti appagano il **comune interesse a plasmare un regolamento negoziale diverso da quello effettivamente voluto**. L'intesa che contiene la volontà vera (la quale si sostanzia nell'accordo occultato ai terzi dal «simulacro», ossia dalla fattispecie oggetto di «ostentazione»), destinata a disciplinare in concreto le relazioni patrimoniali tra le parti, è tenuta in riserbo.

Da quest'angolatura si percepisce l'anomalia della simulazione consistente in ciò, che il contratto simulato assume la funzione di diaframma che s'interpone fra la «messinscena» prefigurata dalle parti e ciò che è veramente voluto. È come se assistesse a una doppia recita: gli attori offrono al pubblico una rappresentazione contraddetta dal copione «riservato», in cui si legge la vera trama del rapporto negoziale.

Il **requisito del riserbo** (o segretezza) raffigura, in termini applicativi, l'epicentro della simulazione, perché essa non avrebbe senso se la controvoluzione fosse esternata, siccome tale divulgazione annienterebbe l'utilità del meccanismo simulatorio. Vero è che il **programma occulto** (o dissimulato) è ignorato dai terzi, proprio in quanto gli stipulanti vogliono creare un'apparenza difforme dalla realtà.

Da tale premessa s'intuisce che la **discrasia fra voluto e dichiarato** è consapevole, essendo accettata da tutti i partecipanti al rapporto obbligatorio oggetto di simulazione; beninteso, **se all'intesa occulta** (unica fonte di diritti e obblighi tra le parti, ma celata – come detto – ai terzi) **partecipassero soltanto alcuni paciscenti, nei confronti degli altri il contratto simulato risulterebbe vincolante** (ossia costituirebbe la fonte esclusiva del rapporto obbligatorio), in quanto nei loro riguardi la simulazione non sarebbe percettibile e quindi mancherebbe il contrasto tra l'essere e l'apparire.

Per altro verso, quando la cennata antinomia fosse isolata nel foro interno di uno soltanto dei contraenti, occorrerebbe allora evocare la categoria della **riserva mentale**, incapace di dispiegare alcun effetto sulla validità o efficacia del negozio.

A completamento del quadro sia sufficiente aggiungere che la divergenza involontaria rileverebbe quale **errore ostativo**. Insomma, la simulazione contrattuale è irradiata dalla concordanza d'intenti; non potrebbe ravvisarsi la discrasia tra realtà e apparenza quando difettasse la convergenza di volizioni nella configurazione del contratto vero e della proiezione esterna destinata a creare, almeno per quanto attiene al progetto condiviso *inter partes*, una realtà immaginaria e illusoria agli occhi dei terzi.

La **simulazione** è **assoluta** quando le parti attraverso l'intesa dissimulata (ossia l'accordo che esprime il voluto contrastante con il dichiarato) non intendano perfezionare alcun rapporto giuridico, né - di riflesso - modificare lo stato delle cose e la consistenza delle rispettive sfere giuridico-patrimoniali.

È **relativa** nel caso in cui gli stipulanti vogliano modificare la situazione giuridica avvalendosi di un regolamento negoziale diverso dal vincolo apparente (il quale ultimo, per l'appunto, recepisce le dichiarazioni preordinate a schermare la volizione vera).

La simulazione relativa può essere **oggettiva** quando gli elementi di distinzione fra contratto simulato (dichiarazione apparente) e contratto dissimulato (volizione vera) concernano il modello negoziale (Tizio dichiara di vendere a Caio, mentre in realtà vuole donare l'oggetto dell'intesa), oppure gli elementi dello stesso (come accade allorché le parti dichiarino di vendere - magari per ragioni di convenienza fiscale - ad un prezzo inferiore rispetto a quello effettivamente voluto e praticato, oppure ad un prezzo superiore, ad esempio per disincentivare l'affittuario del fondo rustico dall'esercitare la prelazione agraria).

La simulazione relativa ha invece portata **sogettiva** quando il rapporto giuridico, di fatto, intercorra fra parti diverse rispetto a quelle del contratto simulato (o apparente). Si concretano in tal caso gli estremi dell'**interposizione fittizia di persona, sempre che all'intesa dissimulata (o segreta) partecipino tutti i protagonisti della vicenda plurilaterale**; tale premessa invita a riflettere che l'elemento costitutivo della fattispecie è l'adesione all'accordo dissimulato non solo dell'interponente (titolare effettivo) e dell'interposto (titolare apparente detto anche «uomo di paglia»), ma altresì dell'altro contraente (dante causa), di guisa che questi manifesti la volontà di assumere diritti e obblighi contrattuali direttamente nei confronti dell'interponente anziché verso il «prestanome» (interposto).

Si ammette che il diaframma dell'interposto possa sopravvenire al trasferimento di titolarità tra alienante e acquirente reale: ad esempio Tizio vende, con scrittura privata, l'immobile Belvedere a Caio; di lì a poco le stesse parti sottoscrivono un atto pubblico, cui partecipa Sempronio, al quale viene formalmente intestato l'immobile, in maniera da creare una situazione di appartenenza paralizzata dall'accordo dissimulato tra dante causa e proprietario effettivo. A fianco del rogito le tre parti sottoscrivono una scrittura segretata, nella quale viene illustrata la natura fittizia dell'intestazione al «prestanome».

Al contrario, l'**interposizione reale**, che dà luogo a un **trasferimento fiduciario fondato sul mandato** (senza procura) a comprare oppure sul trasferimento di proprietà al gestore con l'impegno a ritrasferire il bene in capo ad un terzo, è estranea alla fattispecie simulatoria, in quanto gli effetti della cessione strumentale, siccome vincolata dall'obbligazione collaterale di dare, sono voluti dalle parti; anzi, rappresentano il presupposto irrinunciabile ai fini della concretazione del *pactum fiduciae*.

Caratteristica del negozio fiduciario è proprio quella di realizzare – mediante un collegamento di due negozi, l'uno di carattere esterno, efficace verso i terzi, e l'altro di carattere interno ed obbligatorio, diretto a modificare il risultato finale del primo negozio – un'interposizione reale di persona, per effetto della quale l'interposto acquista, diversamente che nel caso d'interposizione fittizia o simulata, la titolarità del bene, pur essendo, in virtù di un rapporto interno con l'interponente, tenuto ad osservare un certo comportamento, concordato con il fiduciante, e a ritrasferire il bene a quest'ultimo o a terzi, alla scadenza di un determinato termine o al verificarsi di una situazione che implichi il venir meno del rapporto fiduciario (Cass., sez. I, 08/09/2015, n. 17785).

Similmente, in tema di *pactum fiduciae* va esclusa l'ipotesi della simulazione, anche assoluta, in un atto di compravendita quale negozio principale, posto che il negozio fiduciario si realizza mediante il collegamento di due negozi, l'uno di carattere esterno, realmente voluto e con efficacia verso i terzi, e l'altro di carattere interno – pure effettivamente voluto – e obbligatorio, diretto a modificare il risultato finale del primo negozio per cui il fiduciario è tenuto a trasferire il bene al fiduciante o a un terzo (Cass., sez. II, 29/01/2014, n. 1944).

2. Contratto in frode ai terzi e abuso del diritto

L'ordinamento giuridico **non considera di per sé la simulazione alla stregua di una pratica moralmente riprovevole** e quindi da punire o scoraggiare, pur ammantandola di limiti sotto il profilo probatorio là dove sia fatta valere dalle parti.

È senz'altro vero che l'intesa simulatoria si presti all'elusione della responsabilità patrimoniale solennemente proclama dall'art. 2740 c.c., oppure al ragguaglio di divieti legali. Ma è ugualmente vero che gli interessati possono reagire dinanzi all'uso sleale della fattispecie attraverso l'**azione di accertamento della simulazione** (assoluta o relativa), nonché deducendo la **nullità del contratto in fraudem legis**. Nella faretra è anche riposta – per così dire – la freccia della revocatoria ordinaria (art. 2901 c.c.), il cui esperimento è utile specie quando i terzi non siano a conoscenza della dissimulazione (intesa occulta), oppure non riescano a dar prova dei suoi elementi costitutivi (controdiagnosi).

L'ordinamento non infligge la sanzione di nullità al **contratto «in frode ai terzi»**, essendo stata circoscritta l'invalidità all'intesa in frode alla legge (art. 1344 c.c.). È tuttavia possibile che la simulazione sia impiegata dai contraenti per arrecare ai terzi un danno ingiusto in spregio al **divieto di *neminem laedere*** (art. 2043 c.c.).

Ad esempio, ove si ravvisino gli elementi dimostrativi della circostanza che la locazione fu perfezionata all'unico fine di pregiudicare le ragioni del terzo aggiudicatario (che acquistò il bene all'esito di una procedura di esecuzione forzata ex artt. 2919 ss. c.c.), essendogli formalmente opponibile il rapporto obbligatorio ai sensi dell'art. 2923 c.c., questi, oltre a chiedere l'accertamento della natura assolutamente simulata di tale fattispecie negoziale, è nello stesso tempo legittimato a pretendere da ambedue gli stipulanti il ristoro dei danni ex art. 2043 c.c. discendenti dall'impedimento maliziosamente frapposto al tempestivo uso dell'immobile acquistato.

Affiorano gli estremi dell'illecito che si materializza nel raggiungimento dell'intesa mirata a rendere opponibile *erga omnes* i diritti del conduttore (il quale - tuttavia - è nella specie un semplice «prestanome» dell'espropriato): l'art. 2923 c.c. protegge il conduttore stesso di fronte alla sopravvenuta vendita forzata dell'immobile di

proprietà del locatore; ma quando la norma sia fatta valere in modo abusivo, magari per dissuadere i terzi (astrattamente interessati) dalla partecipazione all'asta oppure allo scopo di proteggere il debitore escusso consentendogli la prosecuzione del godimento tramite l'interposizione dell'«uomo di paglia», l'esercizio della libertà contrattuale si traduce in un torto aquiliano.

Siamo quindi al cospetto di un illecito che trae origine dal ricorso alla simulazione assoluta quale *escamotage* strumentale all'abuso del diritto. L'accordo simulatorio è pertanto indicativo dell'*animus nocendi*, rilevante sotto il profilo del torto extracontrattuale siccome destinato a frustrare i diritti dell'aggiudicatario.

Contratto simulato e intesa dissimulata (o accordo simulatorio) costituiscono sotto il profilo funzionale un tutt'uno; rappresentano, nel complesso, le due facce dell'unica medaglia: il lato destinato a esternare la volontà apparente, cui si contrappone quello interno, incorporante il reale assetto d'interessi diviso dai partecipanti all'intesa simulatoria.

La **causa concreta del rapporto** è decifrabile grazie alla lettura unitaria dell'articolata vicenda negoziale, narrata – usando una metafora – da entrambe le intese: quella simulata alla quale si sovrappone – quantunque all'insaputa dei terzi – l'accordo dissimulato.

3. La sorte del contratto simulato

Vediamo di capire qual è la **sorte del contratto simulato** tanto nei rapporti interni, così come nelle relazioni verso i terzi, i quali agiscono per far accertare la volontà dissimulata. Nel foro prevale la tesi della **nullità**.

GIURISPRUDENZA

L'azione di simulazione, sia assoluta che relativa, in quanto diretta ad accertare la nullità del negozio apparente perché, in ogni caso, privo di causa per mancanza dello scopo economico sociale cui il contratto simulato è destinato, è imprescrittibile ai sensi dell'art. 1422 c.c., ancorché, nel caso della simulazione relativa in senso proprio, il decorso del tempo possa rilevare per i diritti nascenti dal negozio dissimulato, si da far venire meno l'interesse all'accertamento della simulazione apparente (Cass., sez.VI, 10/05/2016, n. 9401).

È tuttavia preferibile l'indirizzo affermando la semplice **inefficacia del negozio apparente**, in quanto meglio si adegua alla tipologia della fattispecie, connotata dall'occulta sovrapposizione del negozio dissimulato (o «interno») all'atto oggetto di «ostentazione». L'accordo proiettante l'immagine deliberatamente ingannevole agli occhi dei terzi è di per sé perfetto, essendo appunto preordinato a formare nei medesimi terzi la persuasione che i suoi effetti corrispondano al genuino intento delle parti; eppure esso viene privato di efficacia dalla «controintesa». Insomma, tale depredazione funzionale costituisce l'essenza della simulazione, la quale è quindi accostabile alla disciplina che regola i conflitti ma non infligge sanzioni invalidanti.

Il negozio simulato non reca in sé il germe del vizio intaccante la sua struttura; semmai la fonte della sua inefficacia *inter partes* è esterna al contratto, essendo radicata nell'intesa dissimulata, che – mette conto di ribadire – incide soltanto sugli effetti dell'accordo simulato, senza inficiarne gli elementi costitutivi.

Vi sono inoltre plurimi addentellati normativi a supporto dell'inefficacia. Ai sensi dell'art. 1415 c.c., il contratto dissimulato è inopponibile ai terzi che in buona fede abbiano acquistato diritti dal titolare apparente, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di accertamento della simulazione (art. 2652, n. 4, c.c.); negli stessi termini l'articolo successivo rende inopponibile la simulazione contro i creditori del titolare apparente, i quali abbiano in buona fede compiuto atti esecutivi sui beni oggetto del contratto simulato. Da questa costellazione normativa prende corpo la convinzione dell'estraneità alla fattispecie simulatoria del canone «*quod nullum est nullum producit effectum*», giacché la nullità si riverbera sulla sfera giuridico-patrimoniale dei terzi a prescindere dallo stato di buona fede (fatti ovviamente salvi gli effetti della c.d. pubblicità sanante ex art. 2652, n. 6, c.c., del possesso vale titolo ex art. 1153 c.c. e dell'acquisto per usucapione).

In caso di simulazione assoluta o soggettiva il titolare apparente dispone quindi di un potere dispositivo legittimante l'acquisto derivativo del terzo in buona fede.

4. Profili cronologici

L'accordo simulatorio è di regola contestuale al perfezionamento del contratto simulato. Può essere anche precedente là dove il comune proposito di creare un simulacro sia rimasto intatto sino alla stipula del contratto apparente. Il sopravvenire della controvolizione rileva infatti quale semplice vicenda estintiva (mutuo dissenso) in ipotesi di simulazione assoluta, oppure quale modifica occultata ai terzi.

Ciò è quanto di solito accade riguardo al rapporto fra preliminare e definitivo, posto che il programma volto alla simulazione relativa del prezzo risultante dal contratto a effetti reali è già stato concordato al momento della promessa traslativa.

Le parti possono però accertare *ex post* per iscritto l'accordo simulatorio; si ritiene che la prova di tale intesa sia conseguibile tramite dichiarazione (o confessione) proveniente dallo stipulante contro il cui interesse è diretta (e.g.: simulato acquirente). Tale documento – ancorché successivo all'atto simulato – può quindi essere unicamente sottoscritto dalla parte che potrebbe trarre vantaggio dalla situazione apparente, in quanto assunse obblighi fiduciari contrastanti con l'intesa preordinata a creare il simulacro.

GIURISPRUDENZA

In tema di simulazione, la c.d. controdichiarazione costituisce atto di riconoscimento o di accertamento scritto, avente carattere negoziale, che non si inserisce come elemento essenziale nel procedimento simulatorio, potendo quindi non solo non essere coeva all'atto simulato, ma anche provenire dalla sola parte contro il cui interesse è redatta e che voglia manifestare il riconoscimento della simulazione (Cass., sez. II, 10/12/2015, n. 24973).

È appena il caso di notare che la dichiarazione in parola, non essendo un contratto ma un semplice atto ricognitivo, non può essere risolta per mutuo dissenso. Essa è inidonea a surrogare l'atto scritto ove quest'ultimo sia necessario, partecipando della natura di elemento costitutivo della fattispecie (come in ipotesi d'interposizione fittizia immobiliare): la sua operatività pare quindi circoscritta alle vicende di

simulazione assoluta, riguardo alla quale l'accordo dissimulato - secondo una diffusa opinione - non sottostà ad alcun onere di forma.

Le parti stesse, *melius re perpensa*, possono estinguere *ex nunc* l'accordo dissimulato in modo da attribuire nei rapporti interni piena efficacia al patto oggetto di esternazione, il quale fino a quell'istante era un puro simulacro. Si tenga a mente che l'estinzione dell'accordo dissimulato avente ad oggetto immobili esige una nuova intesa sottoposta alla forma imposta dall'art. 1350, n. 1, c.c.

5. La simulazione degli atti unilaterali

La **simulazione dell'atto unilaterale**, al fine di non essere riposta nei meandri della **riserva mentale**, richiede la **consapevolezza in capo al destinatario che il dichiarante intende dar vita a una mera apparenza**.

L'art. 1414, ultimo comma, c.c., là dove evoca il patto simulatorio quale presupposto indispensabile in vista della creazione di una fattispecie negoziale apparente che ha natura di atto unilaterale, i cui effetti sono (in tutto o in parte) paralizzati dalla succitata convenzione, dice ben di più del necessario. Infatti - come appena notato - entro lo steccato degli atti unilaterali **basta la scienza della simulazione da parte del destinatario**.

Nel diritto giudiziale è tuttavia emerso un contrasto intorno all'ammissibilità della prova testimoniale per dimostrare la simulazione (totale o parziale) della **quietanza**. Supponiamo, ad esempio, che il venditore rilasci al compratore una quietanza di comodo all'unico fine di permettere a quest'ultimo di conseguire un finanziamento agevolato, senza tuttavia preoccuparsi di documentare per atto scritto l'intesa simulatoria. Successivamente il debitore, facendo maliziosamente leva sulla quietanza oggetto di simulazione, rifiuta il pagamento e costringe pertanto il creditore ad agire in giudizio allo scopo di ottenere il dovuto. Può l'attore dimostrare la simulazione avvalendosi della prova testimoniale, atta a persuadere il tribunale che il pagamento oggetto di quietanza non è mai avvenuto?

L'accennato conflitto è stato risolto nel senso che la prova in esame possa essere offerta dalle parti producendo in giudizio il documento che racchiude la controdeklarazione, anziché mediante deposizioni testimoniali a causa del divieto imposto dall'art. 2722 c.c.

Precisamente, secondo Cass., SS.UU., 23/01/2007, n. 1329, in materia di simulazione, non è ammissibile la prova testimoniale, (così come quella per presunzioni, in virtù del richiamo, in tema di ammissibilità della prova per presunzioni, agli stessi limiti di ammissibilità della prova per testimoni dei contratti, contenuto nell'art. 2729, comma, 2 c.c.) della simulazione assoluta della quietanza, che dell'avvenuto pagamento costituisce documentazione scritta. Vi osta, infatti, l'art. 2726 c.c., il quale, estendendo al pagamento il divieto, sancito dall'art. 2722 c.c., di provare con testimoni patti aggiunti o contrari al contenuto del documento contrattuale, esclude che con tale mezzo istruttorio possa dimostrarsi l'esistenza di un accordo simulatorio concluso allo specifico fine di negare l'esistenza giuridica della quietanza, nei confronti della quale esso si configura come uno di quei patti, anteriori o contestuali al documento, che, appunto, il combinato disposto dei citati artt. 2722 e 2726 c.c. vieta di provare con testimoni in contrasto con la documentazione scritta di pagamento.

6. L'interposizione fittizia

Già anticipammo che l'interposizione di persona si distingue in fittizia e reale. Soltanto la prima fattispecie è riconducibile al meccanismo simulatorio avente natura relativa e soggettiva. Il contratto, pur essendo voluto, produce i propri effetti a favore del soggetto diverso da quello che risulta essere il titolare apparente del diritto acquisito. Ipotizziamo che Tizio sia disposto ad alienare il fondo Capenate a Caio, il quale ultimo, pur essendo interessato all'acquisto, voglia nondimeno celare il trasferimento. Per realizzare questo proposito le parti possono ricorrere a un «prestanome», il quale assume le apparenti vesti di compratore, sebbene nei rapporti interni – coperti agli occhi dei terzi – egli non acquisti alcunché, essendo il suo intervento funzionale all'occultamento.

L'antedetta causa simulatoria – si rammenti – **necessita della partecipazione all'intesa dissimulata di tutti i soggetti** (veri e apparenti) coinvolti nella vicenda, che viene così ad assumere i lineamenti del contratto plurilaterale: il venditore, l'interposto («uomo di paglia» o titolare fittizio) e l'interponente (acquirente effettivo).

Là dove l'intestazione fiduciaria si sveli essere una vicenda estranea alla sfera giuridica del venditore, la cui diretta ed esclusiva controparte risulta quindi il gestore, è giocoforza ravvisare i tratti costitutivi dell'interposizione reale, che importa la titolarità effettiva nell'altrui interesse.

Diversa è però la tutela riconosciuta all'interponente, perché se l'interposizione è fittizia egli esperirà l'azione volta ad accertare la titolarità vera verso gli altri contraenti, mentre in caso d'intestazione fiduciaria agirà contro l'interposto (mandatario) al fine di ottenere la sentenza (costitutiva) che tenga luogo all'atto traslativo interno *solvendi causa non stipulato* (art. 1706, comma 2, c.c.).

Se l'interposizione fittizia ha a oggetto **immobili**, l'accordo simulatorio deve essere redatto **per iscritto a pena di nullità**. Né – in applicazione dei principi generali – la mancata partecipazione all'intesa simulatoria di una delle tre parti protagoniste del meccanismo simulatorio può essere surrogata dalla confessione (giudiziale o stragiudiziale) del contraente, il quale – per avventura – non abbia sottoscritto l'atto documentante l'inefficacia relativa del trasferimento apparente (o esterno).

7. La forma del contratto dissimulato

La prova dell'accordo simulatorio nei rapporti interni può essere raggiunta allegando l'accordo dissimulato. La medesima prova può essere assicurata – secondo una massima ricorrente di cui si è già fatto cenno – dal riconoscimento della simulazione proveniente dal titolare apparente (**contro-dichiarazione**). Trattandosi di atto confessorio, incorporante l'ammissione della simulazione anziché dell'intesa dissimulata, non dovrebbe sussistere alcun ostacolo a sostenere che la contro-dichiarazione possa essere documentata *ex post*.

In tema di simulazione, la c.d. controdi chiarazione costituisce atto di riconoscimento o di accertamento scritto, avente carattere negoziale, che non si inserisce come elemento essenziale nel procedimento simulatorio, potendo quindi non solo non essere coeva all'atto simulato, ma anche provenire dalla sola parte contro il cui interesse è redatta e che voglia manifestare il riconoscimento della simulazione (Cass., sez. II, 10/12/2015, n. 24973).

La dottrina ammette – come poc' anzi rilevammo incidentalmente – che, in caso di simulazione assoluta, l'accordo dissimulato sfugga a qualsiasi onere di forma, non avendo esso natura contrattuale.

Il punto va chiarito. Nella simulazione assoluta la «controscrittura» risulta venata da mera negatività, essendo votata all'annientamento dell'accordo simulato, affinché le cose stiano come originariamente erano. Vero è che, nei rapporti interni, il simulato venditore di un fabbricato non smarrisce la titolarità della cosa (precariamente) trasferita (agli occhi dei terzi) nella sfera dominicale del «prestanome». Per queste ragioni l'intesa occulta, non ingenerando alcuna circolazione di diritti immobiliari, può essere perfezionata anche verbalmente. Ma l'accordo in ogni caso esiste; il suo segno negativo (come si trattasse di un meno ragionando in termini algebrici) ha comunque un valore negoziale, che si esprime nello scopo di annientare gli effetti dell'intesa apparente. Per questo motivo sottrarre la dissimulazione totale allo statuto normativo disciplinante il contratto sembra una forzatura che deve essere contrastata.

Ai sensi dell'art. 1414, comma 2, c.c., il contratto dissimulato (celato ai terzi) è efficace fra le parti qualora ne sussistano i **requisiti di sostanza** (trattasi degli elementi costitutivi della fattispecie) e **di forma**. Se si applicasse alla lettera questa regola, in ipotesi di vendita occultante una donazione, occorrerebbe che la controdi chiarazione si uniformasse alla forma imposta dall'art. 782 c.c. Il diritto applicato segue un indirizzo meno rigoroso, ritenendo sufficiente il rispetto della forma propria dell'atto liberale da parte del negozio (apparentemente) oneroso. Tramite questo «prestito» della forma, la donazione è efficace sebbene l'accordo simulatorio sia incorporato in una scrittura privata anziché in un atto notarile con la presenza di due testimoni.

La su esposta interpretazione trae il proprio fondamento dalla constatazione che nel caso in cui l'art. 1414, comma 2, c.c. trovasse rigorosa osservanza, le parti verrebbero dissuase dal far ricorso all'accordo simulatorio, posto che qualora esso dovesse rivestire la forma pubblica sarebbero frustrate le finalità del suo occultamento, non potendo il notaio rogante occultare l'atto cui appone il sigillo. È evidente lo iato fra norma e realtà: da un lato si percepisce il bisogno delle parti di nascondere l'intento liberale, dall'altro lato ci s'imbatte in una regola che è stata pensata dal legislatore con riguardo a situazioni simulate connotate da una perfetta corrispondenza formale tra negozio apparente e accordo occulto. Quando - come nella specie - tale corrispondenza venga a mancare delle due l'una: o si dà prevalenza al profilo formale imponendo alla donazione dissimulata la forma pubblica a pena di nullità; oppure - torniamo a ripetere - si sceglie una soluzione compromissoria, qual è quella che ritiene soddisfatto l'onere in questione allorché la forma pubblica con la presenza di due testimoni sia rivestita dal negozio simulato.

8. L'azione di simulazione

L'azione diretta a far valere la simulazione assoluta, avendo natura di mero accertamento, è **imprescrittibile**. Sono però fatti salvi gli eventuali effetti del possesso rilevante ai fini dell'acquisto a titolo originario.

In ipotesi di simulazione relativa è similmente imprescrittibile l'azione diretta ad accertare l'inefficacia del contratto simulato; soggiace invece alla prescrizione ordinaria la domanda con cui si chiede l'attuazione dei diritti scaturenti dall'intesa dissimulata.

GIURISPRUDENZA

In tema di prescrizione, mentre non assume rilievo la natura – assoluta o relativa – dell'azione di simulazione, che, essendo comunque diretta ad accertare la nullità del negozio apparente, è, ai sensi dell'art. 1422 c.c. imprescrittibile, il decorso del tempo può eventualmente colpire i diritti che presuppongono l'esistenza del negozio dissimulato, facendo così venire meno l'interesse all'accertamento della simulazione del negozio apparente (Cass., sez. VI, 27/08/2013, n. 19678).

L'accordo simulatorio può essere opposto dal convenuto per contestare il titolo addotto a fondamento della domanda principale. In proposito occorre distinguere secondo che tale parte sollevi la semplice eccezione riconvenzionale, oppure deduca una vera e propria domanda riconvenzionale. Nel primo caso si tratta di una difesa diretta all'unico fine di provocare il rigetto della pretesa avversaria; non è dunque richiesta l'integrazione del contraddittorio con le altre parti dell'intesa fittizia, dato che l'evocato accertamento incidentale è destinato ad esaurire i propri effetti tra le parti del processo. Nell'altra ipotesi, invece, il convenuto non si limita a chiedere l'accertamento incidentale del rapporto giuridico effettivamente voluto dagli stipulanti, ma esercita i diritti ad esso connessi; da qui l'esigenza d'estendere il contraddittorio a tutti coloro che hanno partecipato alla convenzione dissimulata. Il medesimo documento può incorporare distinti contratti simulati, come ad esempio accade quando il nudo proprietario e l'usufruttuario dichiarino, rispettivamente, di vendere e cedere i propri diritti allo stesso soggetto, mentre in realtà le parti intendono disporre a titolo liberale. Assodato che la stipulazione di più contratti autonomi (collegati in vista della realizzazione di un fine unitario), ancorché inclusi nella stessa scrittura privata, non pregiudica l'autonomia dei singoli rapporti obbligatori, occorre allora ammettere che la legittimazione ad agire per la simulazione di un negozio non si estenda necessariamente all'altro.

9. La posizione dei terzi: gli aventi causa del simulato alienante

L'art. 1415, comma 1, c.c., statuisce l'**inattaccabilità del diritto di colui che in buona fede abbia acquistato dal titolare apparente**. Ciò significa che la simulazione (assoluta o per interposizione fittizia di persona) non possa essergli opposta né dai partecipanti all'accordo dissimulato, né dagli aventi causa o creditori del simulato alienante.

Chiarito che la norma non circoscrive la protezione del terzo alle ipotesi d'acquisto a titolo oneroso, occorre riconoscere che **anche l'attribuzione**

liberale prevalga, ove il donatario sia in buona fede, **sulle pretese del simulato alienante e degli altri soggetti indicati nella stessa proposizione normativa**.

Ci si rende conto dell'insidiosità del meccanismo simulatorio: esso infatti mette nelle mani del compratore simulato un **titolo di legittimazione a disporre**, che gli permette di trasferire validamente il diritto «apparente» (sul fronte dei rapporti interni) al terzo ignaro dello sdoppiamento d'intese.

Conviene rimarcare in qual misura il **legislatore abbia fatto prevalere la situazione apparente, ancorché contraddetta da quella reale, al fine di evitare che s'ingenerassero ostacoli eccessivi alla circolazione e sicurezza del traffico giuridico**.

L'insidia che precede può essere combattuta soltanto nel caso in cui l'elevato grado di fiducia intercorrente tra le parti funga da infallibile antidoto contro gli anzidetti rischi. Si ha la motivata impressione che l'evocato affidamento costituisca il punto debole della simulazione, tenuto conto della circostanza che - come notato - l'accordo «ostentato» ma inefficace *inter partes* si eleva a inespugnabile titolo d'investitura allorché la buona fede del terzo vanifichi difatti la controvoluzione.

In definitiva, l'inefficacia interna del trasferimento non realmente voluto è irrilevante per l'**avente causa in buona fede del simulato acquirente**, siccome nei suoi confronti la situazione d'apparenza originata dal meccanismo simulatorio è reputata meritevole di protezione assoluta. Se, per usare altre parole, la simulazione rappresenta un artificio adoperato dalle parti al fine di celare l'assetto d'interessi voluto e risultante dall'intesa dissimulata (oscurata ai terzi), i moventi di tutela dell'affidamento serbato da costoro e di sicurezza del traffico giuridico simboleggiano la ragion d'essere della regola che si traduce nella protezione dell'acquisto perfezionato dall'*extraneus* inconsapevole del significato meramente apparente del rapporto esteriorizzato, il quale ultimo costituisce l'antecedente causale del diritto del titolare apparente. Né il titolare effettivo (simulato alienante), né l'avente causa di quest'ultimo a titolo universale (erede) o particolare (legatario o acquirente) possono opporre la simulazione al terzo, che in buona fede abbia per l'appunto acquistato dal «prestanome» infedele.

Occorre essere avvertiti che la condotta dell'«uomo di paglia», frustrante l'aspettativa fiduciaria del titolare effettivo, implica la trasgressione del dovere del titolare apparente di non deludere l'affidamento venante l'intesa simulatoria. La prevalenza accordata dall'ordinamento al terzo in buona fede giustificherà pertanto la domanda di risarcimento del danno patrimoniale, fondata sul tradimento del vincolo fiduciario imputabile al titolare formale, per opera del simulato alienante contro il «prestanome», il quale abbia abusato della propria situazione di appartenenza negoziando *uti dominus* con il terzo all'oscuro dell'intesa occulta.

Identica regola vale riguardo ai **creditori del simulato alienante**, i quali sono pregiudicati dalla simulazione per il motivo che essa può prestarsi al malizioso proposito di scalfire la garanzia generica sul patrimonio del debitore (art. 2740 c.c.) tramite la compiacente cooperazione dell'«uomo di paglia»; tali soggetti hanno senz'altro interesse a svelare la realtà occultata dall'apparenza, sebbene la loro posizione non regga dinanzi all'affidamento suscitato dalla situazione di titolarità *double face* ingenerata verso i terzi ignari della deliberata discrasia fra il voluto e il dichiarato connotante, appunto, la fattispecie simulatoria.

Ciò spiega le ragioni della **soccombenza del terzo acquirente dal simulato alienante** (titolare effettivo) **verso l'avente causa, all'oscuro della duplicità d'intese, del simulato acquirente** (titolare apparente); viene difatti a crollare il presupposto della tutela pro affidamento serbato da chi negozia con il titolare occulto, posto che quest'ultimo avente causa, specie in materia immobiliare, ben difficilmente ignora il sottostante accordo indirizzato a devitalizzare *quoad effectum* il contratto apparente (o simulato).

È il caso di segnalare che sul versante dei beni immobili valgono i principi di priorità e continuità delle trascrizioni, di modo che il diritto dell'avente causa in buona fede del titolare apparente è inopponibile all'avente causa del titolare effettivo quando non sia stato antecedentemente trascritto il trasferimento simulato. Inoltre, la simulazione è inopponibile *ex art. 2652, n. 4, c.c.*, allorché la domanda diretta ad accertarla sia stata trascritta posteriormente all'acquisto del terzo avente causa del simulato acquirente, salvo che il simulato alienante alleggi la mala fede di tale soggetto.

È giunto il momento di mettere a fuoco il **concetto di buona fede** *ex art. 1415, comma 1, c.c.* Qui emerge l'attenzione delle corti nel salvaguardare – come già notato – la finalità della norma di protezione della libera circolazione dei beni per mezzo dell'affidamento maturato dal terzo intorno alla pienezza giuridica del titolo vantato dal titolare apparente. L'interpretazione teleologica della disposizione spiega dunque la ragione giustificativa delle decisioni secondo le quali **non basta allegare lo stato di mala fede del terzo** – corroborato dalla scienza della simulazione – affinché possa essere a lui opposto il rapporto occulto, ma è **necessario dimostrare un *quid pluris*, dato dalla prova che il terzo stesso, accordandosi con il titolare apparente, abbia inteso favorire il simulato alienante per consolidare rispetto agli altri terzi lo scopo pratico della simulazione, oppure abbia voluto profittare della simulazione stessa in pregiudizio del simulato alienante.** La posizione del terzo è così rafforzata, posto che per intaccare il suo acquisto occorre sostanzialmente dimostrare che era partecipe dell'originaria intesa simulatoria.

Di lì affiora il seguente corollario: l'acquisto del terzo è compromesso in virtù della simulazione del titolo d'investitura legittimante la controparte soltanto quando egli abbia cooperato alla realizzazione del meccanismo simulatorio, anticipando la propria disponibilità al perfezionamento del subacquisto per irrobustire la situazione d'apparenza ingenerata verso gli altri terzi e, segnatamente, a scapito degli interessi patrimoniali vantati dai creditori del simulato alienante. Insomma, occorre la prova del dolo specifico. A questo risultato si giunge interpretando in modo corretto la lettera della legge, tramite la creazione di una norma simile a quella racchiusa nell'art. 1993, comma 2, c.c.

Al fine d'integrare il requisito della mala fede per opporre la simulazione al terzo acquirente, è necessario che il terzo, oltre ad avere consapevolezza della simulazione, abbia proceduto all'acquisto per effetto della stessa, nel senso che, accordandosi con il titolare apparente, abbia inteso favorire il simulato alienante per consolidare, rispetto agli altri terzi, lo scopo pratico perseguito con la simulazione, ovvero abbia voluto personalmente profittare di questa in danno del simulato alienante (Cass., sez. II, 02/08/2016, n. 16080).

La simulazione non può infine essere opposta dai contraenti ai **creditori del titolare apparente**, i quali in buona fede abbiano eseguito atti di esecuzione sui beni che furono oggetto del contratto simulato (art. 1416, comma 1, c.c.).

I **creditori del simulato alienante** possono far valere la simulazione che pregiudichi i loro diritti e, nel **conflitto con i creditori chirografari del simulato acquirente**, sono preferiti a questi, se il loro credito sia anteriore all'atto simulato (art. 1416, comma 2, c.c.). In altre parole, i creditori del simulato dante causa prevalgono sui creditori del «prestanome» se il loro credito sia nato prima dell'atto simulato, e se i controinteressati siano sforniti di legittime cause di prelazione.

La sottrazione del bene, da parte di creditori del simulato acquirente, alla disponibilità del titolare effettivo importa una responsabilità in capo al «prestanome», il quale ha così violato la sua obbligazione di gestire la titolarità del bene nell'interesse del fiduciante. Tra le obbligazioni del fiduciario v'è infatti quella di preservare la possibilità di ritrasferire il bene nella sfera giuridica del simulato alienante.

9.1. L'opponibilità della simulazione contro le parti

L'art. 1415, comma 2, c.c., stabilisce la **piena opponibilità della simulazione per opera dei terzi contro le parti, quando essa pregiudichi i loro diritti. Tali terzi possono provare la concordata discrasia tra il voluto e il dichiarato anche attraverso testimoni senza incontrare alcun ostacolo particolare** (art. 1417 c.c.).

Da questo punto di vista deve senz'altro escludersi che il mezzo istruttorio subisca limitazioni qualora il contratto simulato sia stato redatto per atto pubblico, siccome l'efficacia di prova legale non si estende alla veridicità delle affermazioni rese dalle parti al notaio; ne discende che la mendacità delle stesse non esige la querela di falso.

Appurato che l'azione di simulazione postula l'esistenza di un diritto soggettivo destinato a essere protetto attraverso la domanda giudiziale, deve di conseguenza escludersi l'interesse ad agire del terzo quando non risulti titolare della evocata posizione giuridica. Per chiarire con un esempio i termini della questione, s'immagini l'ipotesi in cui il coltivatore diretto oltre ad esercitare l'azione di riscatto ai sensi dell'art. 8, L. n. 590/1965, domandi nello stesso tempo l'accertamento della simulazione relativa della vendita con cui è stata perpetrata la violazione del suo diritto di prelazione legale, siccome il prezzo apparente (indicato nel contratto traslativo) risulterebbe superiore rispetto a quello effettivamente pattuito. Orbene, una volta costatata l'inesistenza del diritto di riscatto - rispetto al quale l'accertamento della simulazione assume natura strumentale, perché è nelle intenzioni della parte favorita esercitare la potestà pagando il minor prezzo (tenuto altresì conto che, verosimilmente, il meccanismo simulatorio è stato maliziosamente applicato proprio al fine di dissuadere l'avente titolo dall'esercitare tale diritto) -, viene perciò meno l'interesse a far dichiarare la non corrispondenza del prezzo dichiarato a paragone di quello reale.

È generalmente riconosciuta la **posizione di terzi ai legittimari**, i quali - per preservare la quota di riserva lesa - **agiscano in giudizio allo scopo di accertare che il contratto di compravendita fra *de cuius* e acquirente dissimuli una donazione** (pura e semplice oppure indiretta) **in vista della riconduzione nell'asse del bene oggetto della predetta liberalità occulta, nonché della connessa riduzione della liberalità. Tale legittimario può quindi avvalersi della prova testimoniale senza limiti se chiede la reintegrazione della quota a lui**

riservata, mentre soggiace alle restrizioni probatorie imposte alle parti là dove l'impugnazione sia proposta come erede legittimo o testamentario e tenda al solo conseguimento della disponibile.

Da quanto precede riusciamo ad afferrare che il legittimario, nel caso in cui richieda l'accertamento della simulazione a tutela della quota di riserva, fa valere non già un diritto rientrante nel patrimonio dell'ereditando bensì un **diritto proprio**; egli si pone come terzo rispetto al contratto che assume essere stato oggetto d'intesa simulatoria. E in quanto terzo ha facoltà di provare la simulazione anche tramite testimoni.

Beninteso, qualora la donazione dissimulata fosse nulla per difetto di forma, cadrebbe l'esigenza d'esperire la riduzione dovendosi piuttosto ricondurre all'asse l'intero bene donato; a séguito della ricostituzione del patrimonio relitto il legittimario potrà soddisfare, in tutto o in parte, i diritti patrimoniali di successore necessario partecipando *pro quota* alla comunione incidentale del compendio.

10. Simulazione e fallimento

Come notammo, l'atto di disposizione simulato indebolisce la garanzia generica a tutela dei creditori dell'alienante (titolare reale). Per questo motivo il **curatore, ove faccia valere la simulazione del negozio perfezionato dal fallito, agisce come terzo quando intenda dimostrare la discrasia tra voluto e dichiarato tramite testi e presunzioni ai sensi dell'art. 1417 c.c.**

Il fondamento della regola è da individuare nell'interesse difeso dal curatore per mezzo dell'azione di simulazione, che fa capo alla massa dei creditori, i quali sono appunto terzi rispetto ai protagonisti dell'accordo dissimulato.

Il curatore può scegliere una strada diversa e meno tormentata, messagli a disposizione dall'art. 67, comma 1, n. 1, l. fall., consistente nell'esperimento dell'**azione revocatoria** ove deduca lo squilibrio delle prestazioni a scapito del fallito. In tal modo il curatore medesimo raggiunge lo stesso un effetto utile, giovandosi della presunzione (relativa) della cognizione dello stato d'insolvenza in capo alla controparte *in bonis*.

Il convenuto è invero legittimato a svelare l'assenza di squilibrio qualora il corrispettivo effettivamente pagato oltrepassi quello indicato nel contratto (relativamente) simulato. Non bisogna però scordare che tale circostanza deve emergere dalla controdeklarazione avente data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento (art. 2704 c.c.).

È appena il caso di chiarire che a sostegno dell'opponibilità alla massa della succitata simulazione relativa non ostano gli artt. 1415 e 1416 c.c., siccome il curatore non può essere assimilato al terzo che in buona fede abbia acquistato diritti dal titolare apparente, né è creditore dello stesso titolare apparente, il quale - altrettanto in buona fede - abbia compiuto atti di esecuzione sui beni oggetto del rapporto simulato.

11. La prova della simulazione

L'onere di provare il rapporto celato dall'intesa apparente ricade su chi deduca tale circostanza. Si continui a considerare che, con riguardo alla simulazione relativa, l'art. 1417 c.c. sottrae alle parti il diritto di avvalersi della

prova per testimoni (ciò anche riguardo alla simulazione del prezzo), salvo che tale mezzo istruttorio sia preordinato a svelare l'illiceità del contratto dissimulato (ossia il suo impiego per il conseguimento di fini antisociali o contrari all'ordine pubblico economico, e quindi disapprovati dal sistema).

Le parti, fuori di quest'ultima ipotesi eccezionale, possono pertanto provare la simulazione relativa, qualora il contratto sia a forma libera, tramite confessione e giuramento decisorio.

GIURISPRUDENZA

Le limitazioni poste, nei rapporti tra le parti contraenti, dal comma 2 dell'art. 1417 c.c., ai fini della prova della simulazione del contratto, riguardano soltanto la prova testimoniale e quella per presunzioni, ma non quella per interrogatorio formale, che può essere ammessa anche quando il negozio del quale debba essere accertata la simulazione sia stato concluso per atto scritto, sempre che non si tratti di forma *ad substantiam* (Cass., sez. I, 07/07/2016, n. 13857).

La regola, che si adegua al principio dispositivo essendo impedito al magistrato di rilevare d'ufficio la simulazione (stante la natura privata degli interessi coinvolti nella vicenda e ben potendo le parti rinunciare implicitamente a opporla in giudizio), costituisce un'**applicazione del precetto enunciato nell'art. 2722 c.c. in tema di patti aggiunti o contrari al contenuto del documento**. Serve inoltre rinnovare alla memoria che per effetto dell'eccezione sancita nell'art. 2725 c.c., la prova per testimoni è ammissibile quando il contraente abbia senza colpa perduto il documento dimostrativo dell'accordo simulatorio.

Ai **terzi** è invece riconosciuta **senza restrizioni particolari** la facoltà di dedurre il rapporto occulto tramite **testimoni e presunzioni**.

In tale categoria viene fatto rientrare il rappresentato mosso dall'interesse di svelare la simulazione del negozio perfezionato dal rappresentante. La qualifica di terzo è altresì riconosciuta al coniuge in regime di comunione legale, estraneo all'accordo simulatorio, il quale agisca al fine di far accertare la simulazione dell'acquisto di un bene non personale, eseguito dall'altro *partner*, mediante l'instestazione fittizia in capo al prestanome. Ciò perché la simulazione finisce con l'impovertire la comunione legale, ostacolando il meccanismo acquisitivo di cui all'art. 177, lett. a), c.c.

GIURISPRUDENZA

Nella compravendita di immobile, la prova dell'interposizione fittizia di persona, da parte del terzo soggetto rimasto estraneo al rapporto simulato, il quale intende far emergere in giudizio la natura simulata della relazione, può essere fornita con ogni mezzo di prova ivi compresa quella presuntiva e testimoniale, non essendo a lui applicabile la limitazione di cui all'art. 1414 c.c., che, diversamente, impone alle parti dell'accordo simulatorio l'esistenza di un atto scritto (Cass., sez. VI, 02/07/2015, n. 13634).

I medesimi terzi, rispetto ai quali l'intesa dissimulata è posta al riparo da sguardi indiscreti, spesso riescono a intravedere i lineamenti fisionomici della

simulazione facendo perno sugli elementi sintomatici del contrasto tra accordo apparente e intesa segregata. In questa dimensione si rinnovi alla memoria che quando è ammessa la prova testimoniale, è ugualmente possibile ricorrere alle prove indirette o critiche.

La disciplina che precede è dotata di un fondamento sia razionale che equitativo, posto che i terzi – a differenza delle parti – non dispongono solitamente dei mezzi per preconstituirsì la prova della simulazione.

In merito all'**interposizione fittizia di persona** avente a oggetto un immobile, riguardo alla quale l'accordo simulatorio soggiace (come notammo) alla forma scritta sotto pena di nullità, la prova della simulazione deve essere data allegando la scrittura privata, salva la possibilità di ricorrere alla testimonianza in ipotesi di perdita incolpevole del documento. Richiamando alcune considerazioni già sviluppate, quando l'azione sia promossa dal curatore al fine di accertare la titolarità del bene immobile in capo all'interponente-fallito, non valgono nei suoi riguardi i citati limiti all'ammissibilità della prova testimoniale in quanto egli agisce nell'interesse della massa dei creditori.

Ove si deduca la **simulazione assoluta** vale la già cennata regola (che a nostro avviso desta – come si ricorderà – qualche remora) secondo cui la controvolizione, non avendo natura contrattuale, sfugge a ogni rigore formale indipendentemente dalla natura dei beni oggetto del rapporto. Secondo l'orientamento delle corti, l'accordo simulatorio – pur essendo noverabile tra i patti per i quali vale il divieto *ex art. 2722 c.c.* – è estraneo agli atti cui fa riferimento l'*art. 2725 c.c.*, perché adempie una funzione volta a certificare l'inesistenza del contratto apparentemente stipulato. Se così è, la prova testimoniale è ammissibile in tutte le ipotesi espresse nell'*art. 2724 c.c.* Si continui, infine, a tenere a mente che il fatto incerto (simulazione assoluta) può altresì essere dimostrato dalla parte interessata deferendo l'interrogatorio formale o il giuramento decisorio.

GIURISPRUDENZA

In tema di prova della simulazione di contratti di compravendita d'immobili che esigono la forma scritta *ad substantiam*, la limitazione della prova testimoniale e per presunzioni, derivante dall'*art. 1417, c.c.*, non osta all'ammissibilità dell'interrogatorio formale tra le parti, in quanto diretto a provocare la confessione del soggetto cui è deferito se sia rivolto a dimostrare la simulazione assoluta del contratto, essendo in tal caso oggetto del mezzo di prova l'inesistenza della compravendita immobiliare (Cass., sez. II, 06/02/2014, n. 2725).

INTERPOSIZIONE FITTIZIA DI PERSONA

Premesso che

- in data odierna con rogito Filano rep. n., Tizio ha venduto a Caio l'immobile sito il Torino, via, n., al prezzo di euro, costruito nel 1970 in forza di licenza edilizia n., del,
- che il prezzo è stato pagato con assegno circolare n.,
- che la provvista è stata fornita da Mevio.

Tanto premesso le suddette tre parti riconoscono che Caio è mero intestatario dell'immobile, essendo il proprietario effettivo Mevio, che ha acquistato il bene *recta via* dal dante causa Tizio, il quale ultimo con la presente scrittura glielo ha trasferito direttamente. Di conseguenza Caio, che è dunque titolare di una situazione di appartenenza di natura semplicemente fiduciaria nell'interesse del proprietario reale Mevio, s'impegna a non disporre del suddetto immobile se non previo incarico scritto del *dominus*.

Data,

Tizio

Caio

Mevio

SIMULAZIONE ASSOLUTA

Premesso che

- Tizio, con rogito Filano sottoscritto in data odierna, rep. n....., ha venduto a Caio il fondo rustico sito in agro Saluzzo, di mq. 1000, al prezzo di euro,
- che il suddetto prezzo è stato pagato con assegno circolare n.

Tanto premesso le parti dichiarano che la vendita in oggetto è assolutamente simulata. Sicché, la proprietà del fondo resta, senza soluzione di continuità, nella sfera dominicale del simulato venditore. Le parti riconoscono e accertano altresì che la provvista è stata messa di disposizione del simulato compratore da parte del simulato alienante.

Data,

Tizio

Caio



L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX