

SENATO DELLA REPUBBLICA

VI LEGISLATURA

(N. 598-A)

RELAZIONE DELLA 2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(GIUSTIZIA)

(RELATORE LICINI)

SUL

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori CARRARO e FOLLIERI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 22 NOVEMBRE 1972

Disciplina del condominio in fase di attuazione

Comunicata alla Presidenza il 9 aprile 1975

ONOREVOLI SENATORI. — Il presente disegno di legge è derivato dalla necessità di una più adeguata considerazione dell'istituto del condominio degli edifici data la sempre maggior diffusione della proprietà condominiale, nonchè dell'esigenza di superare certe impostazioni fiscali che, senza arrecare concreto utile all'erario, finivano con il mortificare e danneggiare il mercato edilizio.

Invero, mentre le legislazioni di molti altri Stati hanno dato ampia considerazione all'argomento, il nostro codice civile si limita, con gli articoli 1117 e seguenti, a regolare i rapporti tra condomini a « condominio esistente » cioè a costruzione ultimata e funzionante ignorando, se non si fa riferimento alla disciplina generale del contratto o a norme mutuabili da altri istituti, la delicata fase dell'attuazione del condominio cioè del condominio *in fieri*. Esiste anche nella nostra legislazione una disciplina generale della fase precontrattuale, ma nel caso del condominio si ha un istituto che involge tanti e tali interessi spesso tra loro contrastanti e che assume tanta rilevanza anche in relazione ad esigenze di carattere pubblico, che non appare opportuno limitare la specifica regolamentazione del rapporto alla sola fase finale cioè a quella del condomino già esistente imponendosi invece l'intervento legislativo anche nella fase preliminare, in quella cioè in cui il rapporto si costituisce in funzione di un bene che sarà. Con ciò non si anticipano i tempi ma si dà regolamentazione a situazioni e rapporti che sono, di fatto, consueti nel settore dell'edilizia privata.

Il disegno di legge individua due casi tipici e, nella odierna esperienza, assai comuni (specie il secondo):

a) il contratto per la costruzione, su area comune e in base ad un predeterminato progetto, di un edificio di cui ognuno dei contraenti è proprietario di un piano o porzioni di esso;

b) il contratto con cui il proprietario di un'area vende un piano o porzione di piano di un edificio che esso si impegna di costruire secondo un predeterminato progetto.

Nel primo caso assume particolare interesse il tipo di disciplina che si può dare

al rapporto. Infatti si può propendere per inquadrarlo nell'ambito dei diritti reali seppur in una dimensione più vasta (cioè non usuale nei sacri testi) del diritto di proprietà, oppure inquadrarlo nell'istituto societario.

Questa seconda soluzione caratterizza la disciplina adottata in Francia ove si è prevista la formazione di particolari società, le cosiddette « società di costruzione » che sono contraddistinte da particolari norme dirette ad assicurare la concreta realizzazione dello scopo sociale. Nel presente disegno di legge si è invece preferito non ricorrere all'istituto societario ritenendosi che la regolazione del rapporto possa ben attuarsi con una normativa molto vicina a quella del condominio già costituito anche se la realtà riconosciuta ad una proiezione futura (l'edificio da costruire) ha reso necessaria una normativa di tipo nuovo.

Detta normativa si concreta nei tre articoli del capo I.

Di detti articoli il primo individua il tipo di contratto descrivendone l'efficacia reale ed obbligatoria e, a rafforzamento del rapporto, prevede, nel caso di cessione, la solidarietà tra cedente e cessionario negli obblighi nascenti dal contratto; il secondo prescrive alla comunità dei contraenti gli adempimenti basilari per l'organizzazione, amministrazione e rappresentanza esterna richiamandosi nei limiti consentiti a quanto previsto dal codice civile per il condominio già costituito; il terzo prevede, con l'ingiunzione immediatamente esecutiva, un mezzo semplice ed efficace contro l'inadempiente, garantendo così la basilare esigenza della rapida realizzazione dello scopo.

Il capo II regola il secondo caso dianzi enunciato, che, come già detto, è quello di più frequente attuazione nella pratica odierna. A tal riguardo non si pone il problema di una scelta sul tipo di rapporto giuridico: condominio o società in quanto i due contrapposti centri di interessi sono *ab initio* ben evidenti (venditore e compratori), ma si pongono problemi di rilievo su due punti:

1) la tutela del contraente più debole. Non può permettersi che il singolo indifeso risparmiatore versi tutto il prezzo del suo

LEGISLATURA VI — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

« futuro » appartamento per trovarsi poi una tanto sudata e pagata aspettativa travolta dal dissesto del venditore;

2) la necessità di considerare la particolare posizione contrattuale del venditore che non è solo tale, ma altresì appaltatore della costruzione.

Onde corrispondere alle dette esigenze il disegno di legge in esame ha previsto con l'articolo 4 che il contratto, previamente individuato nel suo contenuto secondo il tipo dianzi enunciato, ha l'effetto reale di fare acquistare al compratore la proprietà esclusiva del singolo piano o porzione di piano cui il contratto si riferisce nonchè i diritti sulle cose comuni ex articolo 1117 del codice civile « man mano che la costruzione si realizza ».

Con l'articolo 5 ed in funzione della doppia veste di venditore-appaltatore della parte « più forte », si è esplicitamente richiamata la disciplina dell'appalto per quanto riguarda sia le variazioni dell'opera sia le garanzie per difformità e rovina.

La Commissione giustizia non ha ritenuto di mantenere la particolare normativa prevista nel testo originario per il caso di stipulazione del contratto mediante scrittura privata e per il caso di contratto preliminare ritenendo tale disciplina più pericolosa che concretamente utile.

La Commissione ha inoltre opportunamente unificato in un solo articolo le distinte previsioni del testo originario in merito alla pubblicità dei contratti, considerati negli articoli 1 e 4.

Tale pubblicità è un cardine basilare di ambo le ipotesi per dare concretezza sia tra le parti che rispetto ai terzi a quella realtà proiettata nel futuro che è tipica di ambo i rapporti contrattuali.

L'articolo 7 mira, infine, con disciplina semplice e lineare ad eliminare le controverse e dannose configurazioni che sono state date ai rapporti in questione sotto l'aspetto fiscale.

LICINI, *relatore*

DISEGNO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI SENATORI CARRARO E FOLLIERI

—

CAPO I**CONTRATTO PER LA COSTRUZIONE
DI EDIFICIO IN CONDOMINIO****Art. 1.**

Il contratto col quale si conviene di costruire su determinata area comune, in attuazione di un progetto pure determinato, un edificio in condominio, affinché ciascun partecipante alla comunione acquisti la proprietà esclusiva di singoli piani o porzioni di piano, obbliga i contraenti a contribuire nelle spese della costruzione per quota proporzionale, salvo pattuizione diversa, al valore del rispettivo piano o porzione di piano. L'entità delle spese di costruzione per l'intero edificio e le modalità dei contributi dovuti da ciascun contraente sono determinate in base a quanto convenuto contrattualmente o deliberato a norma del successivo articolo 2.

Per effetto del contratto medesimo ciascun partecipante diviene comproprietario, oltre che dell'area, delle altre parti comuni dell'edificio per la quota di cui al comma precedente e acquista in proprietà esclusiva il singolo piano o porzione di piano, col progressivo realizzarsi della costruzione.

Il contratto deve essere reso pubblico col mezzo della trascrizione: nella relativa nota di cui all'articolo 2659 del codice civile i singoli piani o porzioni di piano devono essere individuati con riferimento al progetto di costruzione; al termine di questa è rinviata l'individuazione catastale, da effettuarsi con atto di ricognizione debitamente trascritto. Nei territori in cui vige il sistema tavolare deve essere effettuata l'intavolazione della comproprietà dell'area e delle altre

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

—

CAPO I**CONTRATTO PER LA COSTRUZIONE
DI EDIFICIO IN CONDOMINIO****Art. 1.**

Il contratto col quale due o più parti vengono di costruire in attuazione di progetto autorizzato dai competenti organi amministrativi su un'area di proprietà comune un edificio in condominio, con lo scopo di far acquistare a ciascun partecipante la proprietà di singoli piani o di porzioni di piano, obbliga i contraenti a contribuire alle spese di costruzione in misura proporzionale al valore del rispettivo piano o della porzione di piano, salvo diversa pattuizione. L'importo delle spese di costruzione, gli altri eventuali contributi dovuti da ciascun contraente, nonché le modalità delle singole prestazioni sono determinati dal contratto, salvo quanto previsto dal successivo articolo 2.

La proprietà del singolo piano o della porzione di piano, nonché delle parti comuni dell'edificio in ragione proporzionale al valore del piano o della porzione di piano, si acquista col progressivo realizzarsi della costruzione dell'edificio.

Soppresso.*(Vedi articolo 6).*

(Segue: *Testo dei senatori Carraro e Follieri*)

parti comuni dell'edificio per le quote di cui al comma precedente, nonché del diritto di proprietà esclusiva dei singoli piani o porzioni di piano sulla base del progetto di costruzione; al termine di questa si effettueranno le escorporazioni di cui all'articolo 74 comma secondo della legge speciale.

Il concessionario del partecipante, salvo rinuncia ai diritti cedutigli, è tenuto in solido col cedente all'adempimento degli obblighi, ed è sostituito al medesimo nei diritti, che dal contratto derivano verso gli altri partecipanti.

Art. 2.

Nella fase di costruzione dell'edificio, i partecipanti riuniti in assemblea deliberano, in ogni caso con la maggioranza stabilita nel secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile:

a) sugli atti necessari o utili da compiersi per la realizzazione della costruzione progettata;

b) sulle modalità, integrative di quanto contrattualmente predeterminato, delle prestazioni dovute da ciascun partecipante;

c) sull'approvazione del regolamento di condominio, che non sia già stato contrattualmente convenuto;

d) sulla nomina dell'amministratore e sui poteri da attribuire allo stesso;

e) sull'approvazione del rendiconto dell'amministratore e sulla revoca dello stesso.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Il cessionario del partecipante, salvo rinuncia ai diritti cedutigli, è tenuto in solido col cedente all'adempimento degli obblighi, ed è sostituito al medesimo nei diritti, che dal contratto derivano verso gli altri partecipanti.

Art. 2.

Prima dell'inizio della costruzione dell'edificio, i partecipanti riuniti in assemblea deliberano:

a) sulle eventuali integrazioni e modifiche concernenti le modalità di versamento dei contributi dovuti da ciascun partecipante;

b) sull'approvazione del regolamento di condominio quando tale regolamento non sia stato adottato con il contratto;

c) sulla nomina dell'amministratore e sui poteri da attribuire allo stesso.

L'assemblea dei partecipanti delibera altresì:

a) sugli atti necessari o utili da compiersi per la realizzazione della costruzione progettata;

b) sull'approvazione delle spese secondo stati di avanzamento delle opere;

c) sul rendiconto annuale e finale dell'amministratore e sulla eventuale revoca dello stesso.

Per le deliberazioni di cui ai commi precedenti sono in ogni caso prescritti i requisiti di costituzione dell'assemblea e maggioranza di voti di cui al primo e al secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile.

(Segue: Testo dei senatori Carraro e Follieri)

Se l'assemblea non provvede, la nomina dell'amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più partecipanti. L'amministratore dura in carica fino a quando l'assemblea dei partecipanti non lo sostituisca e comunque non oltre l'ultimazione della costruzione. Egli deve rendere conto della sua gestione alla fine di ciascun anno e al termine della gestione stessa.

Per ciò che non è diversamente disposto dal presente articolo si osservano, in quanto applicabili, le norme del codice civile sul condominio negli edifici.

Art. 3.

Nel caso in cui un partecipante non versi i contributi dovuti nella misura stabilita in base alla ripartizione approvata dall'assemblea, l'amministratore deve chiedere al giudice, entro quindici giorni dalla scadenza del termine, decreto di ingiunzione, immediatamente esecutivo nonostante opposizione, ai sensi dell'articolo 63 del codice civile.

CAPO II

CONTRATTO DI VENDITA DI PORZIONE DI EDIFICIO DA COSTRUIRE

Art. 4.

Il contratto di vendita di un piano o porzione di piano in un edificio che il venditore si impegna di costruire o di terminare di costruire, su area determinata di sua proprietà, in attuazione di un progetto pure determinato, fa acquistare subito al compratore la comproprietà dell'area e delle parti comuni dell'edificio eventualmente esistenti, per una quota proporzionata, salvo pattuizione diversa, al valore del singolo piano o porzione di piano oggetto della vendita. Fa altresì acquistare al compratore, col progressivo realizzarsi della costruzione, la comproprietà, per la medesima quota di cui sopra, delle restanti parti comuni e la

(Segue: Testo proposto dalla Commissione)

Se l'assemblea non provvede, la nomina dell'amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più partecipanti.

Identico.

Art. 3.

Nel caso in cui un partecipante non versi i contributi dovuti nella misura stabilita in base alla ripartizione approvata dall'assemblea, l'amministratore può agire ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

CAPO II

CONTRATTO DI VENDITA DI PORZIONE DI EDIFICIO DA COSTRUIRE

Art. 4.

Il contratto di vendita col quale si trasferisce la proprietà di un piano o di una porzione di piano di un edificio da costruire o in costruzione su un'area di proprietà del venditore in attuazione di un progetto autorizzato dai competenti organi amministrativi, conferisce all'acquirente la proprietà esclusiva del piano o della porzione di piano ed i diritti sulle cose comuni di cui all'articolo 1117 del codice civile con il progressivo realizzarsi della costruzione, per una quota, salvo diversa pattuizione, proporzionale al valore del piano o della porzione di piano oggetto della compravendita.

(Segue: *Testo dei senatori Carraro e Follieri*)

proprietà esclusiva del singolo piano o porzione di piano.

Il contratto deve essere reso pubblico col mezzo della trascrizione: nella relativa nota di cui all'articolo 2659 del codice civile il piano o la porzione di piano devono essere individuati con riferimento al progetto di costruzione; al termine di questa è rinviata l'individuazione catastale, da effettuarsi con atto di ricognizione debitamente trascritto. Nei territori in cui vige il sistema tavolare, deve essere effettuata la intavolazione della comproprietà dell'area e delle altre parti comuni dell'edificio per le quote di cui al comma precedente, nonchè del diritto di proprietà esclusiva dei singoli piani o porzioni di piano sulla base del progetto di costruzione; al termine di questa si effettueranno le escorporazioni di cui all'articolo 74, comma secondo, della legge speciale.

Art. 5.

Il venditore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera a norma degli articoli 1667, 1668 e 1669 del codice civile. Egli può tuttavia apportare al progetto originario dell'edificio, senza il consenso del compratore, le variazioni che nel corso della costruzione si rendano indispensabili per esigenze tecniche o per imposizione della pubblica amministrazione, soltanto se il progetto medesimo al momento della vendita sia già stato approvato dalla competente autorità: trovano per il resto applicazione le norme degli articoli 1659, 1660 e 1661 del codice civile.

Art. 6.

Il contratto di cui all'articolo 4, se redatto con scrittura privata non autenticata, non costituisce titolo per ottenere più del 20 per cento delle prestazioni convenute, salvo che dipenda dalla controparte la mancata rinnovazione dell'atto in forma autentica.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Soppresso.
(*Vedi articolo 6*).

Art. 5.

Il venditore è tenuto alle obbligazioni di cui agli articoli 1476 e seguenti del codice civile nonchè alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera a norma degli articoli 1667, 1668 e 1669 del codice civile.

Egli può apportare al progetto originario dell'edificio, senza il consenso del compratore, le variazioni che nel corso della costruzione si rendano indispensabili per esigenze tecniche o per imposizione della pubblica amministrazione.

Trovano per il resto applicazione le norme degli articoli 1659, 1660 e 1661 del codice civile.

Soppresso.

(Segue: *Testo dei senatori Carraro e Follieri*)

In base a eventuale contratto preliminare, il promittente la vendita non può pretendere, a titolo di caparra o di anticipo prezzo, più del 20 per cento dell'intero prezzo convenuto.

Qualora il compratore sia costituito in mora, mediante intimazione o richiesta fatta per iscritto, per il mancato pagamento anche di una sola rata di prezzo, purchè non inferiore al 20 per cento dell'intero prezzo convenuto, decorsi 30 giorni dalla costituzione in mora senza che il compratore abbia provveduto a detto pagamento o alla relativa offerta reale, il contratto è risolto a seguito di dichiarazione scritta in tal senso dal venditore al compratore.

(Segue: *Testo approvato dalla Commissione*)

Art. 6.

I contratti di cui agli articoli 1 e 4 della presente legge devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione. Nella nota di trascrizione di cui all'articolo 2659 del codice civile i singoli piani o porzioni di piano devono essere individuati con riferimento al progetto della costruzione; al termine di questa è rinviata l'individuazione catastale da effettuarsi, entro sessanta giorni dal rilascio del certificato di abitabilità, con atto di ricognizione debitamente trascritto.

Nei territori in cui vige il sistema tavolare deve essere effettuata l'intavolazione della comproprietà dell'area e delle altre parti comuni dell'edificio, nonchè del diritto di proprietà esclusiva dei singoli piani o porzioni di piano, sulla base del progetto di costruzione; al termine di questa ed entro sessanta giorni dal rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere richieste le escorpazioni di cui al secondo comma dell'articolo 74 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, modificato dalla legge 29 ottobre 1974, numero 594.

Sono parimenti soggetti a trascrizione e intavolazione tutti gli atti di trasferimento dei diritti derivanti dai contratti di cui al primo comma del presente articolo.

(Segue: Testo dei senatori Carraro e Follieri)

CAPO III
TRATTAMENTO FISCALE

Art. 7.

Il contratto di cui all'articolo 1, che non comporti alterazione delle quote di proprietà dell'area, è soggetto all'imposta di cui all'articolo 111, allegato A, della vigente legge di registro.

Il contratto di cui all'articolo 4, e gli ulteriori contratti di trasferimento a terzi del bene oggetto del medesimo, sono soggetti, sotto condizione dell'esecuzione dell'opera progettata, al trattamento fiscale previsto dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modifiche, in quanto riguardino edifici rientranti nella previsione di dette leggi.

Le norme dei commi precedenti si applicano anche ai contratti, di cui alla presente legge, conclusi prima dell'entrata in vigore della medesima, salvi restando i rapporti tributari comunque già definiti.

(Segue: Testo proposto dalla Commissione)

CAPO III
TRATTAMENTO FISCALE

Art. 7.

Il contratto di cui all'articolo 1, che non comporti alterazione delle quote di proprietà, è registrato con il pagamento dell'imposta in misura fissa.

Il contratto di cui all'articolo 4 è soggetto, sotto condizione dell'esecuzione dell'opera progettata, al trattamento fiscale previsto per i contratti di trasferimento dei fabbricati di nuova costruzione.

Soppresso.