

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore CARRARO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 NOVEMBRE 1976

Disciplina del condominio in fase di attuazione

ONOREVOLI SENATORI. — È noto che la legislazione italiana vigente dedica scarsa considerazione all'istituto, pur diffusissimo nella pratica, del condominio negli edifici, limitandosi a disciplinarlo, agli articoli 1117 e seguenti del codice civile che sostanzialmente ripetono il contenuto del regio decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito nella legge 10 gennaio 1935, n. 8, con riferimento a edifici già costruiti e funzionanti.

Contrariamente a numerose legislazioni straniere che già da tempo hanno provveduto a regolare il fenomeno (si vedano, ad esempio, per la Francia, la legge 26 giugno 1938 nonchè i tre provvedimenti legislativi rispettivamente 3 gennaio, 7 luglio e 22 dicembre 1967; per la Spagna, le leggi 21 luglio 1960 e 27 luglio 1968; per il Belgio, la legge 9 luglio e 21 ottobre 1971; per l'Uruguay, la legge 25 giugno 1946; per il Venezuela, il decreto-legge 16 settembre 1958; per l'Argentina, il decreto 10 ottobre 1963; per il Brasile, la legge 8 marzo 1965), la legislazione italiana non disciplina pertanto minima-

mente l'istituto del condominio nella fase, assai delicata, in cui la costruzione dell'edificio non è ancora iniziata, costituendo essa oggetto soltanto di previsione contrattuale, o comunque non ancora ultimata.

In proposito le due ipotesi che più frequentemente ricorrono nella pratica sono le seguenti: contratto concluso tra più comproprietari di area comune, i quali si accordano di costruire sulla medesima un edificio da assoggettarsi a regime condominiale, sì che a ciascun partecipante spetti la proprietà esclusiva di almeno un appartamento del costruendo edificio; contratto concluso tra il proprietario di area edificabile e singoli acquirenti, col quale il primo vende ai secondi singoli appartamenti di edificio che egli si impegna di costruire su quell'area.

Il presente disegno di legge costituisce il primo intervento legislativo in materia: esso, nel regolare le suddette fattispecie, sull'esempio di legislazioni straniere ma tenendosi aderente ai principi del nostro ordinamento positivo sanzionati nel codice civile

e, per quanto riguarda le province italiane ex austriache, nel regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, si ispira soprattutto all'esigenza, per la prima fattispecie, di facilitare, nell'interesse della maggioranza dei comproprietari dell'area, la realizzazione della costruzione, e, per la seconda fattispecie, di tutelare l'interesse dei singoli acquirenti dal proprietario costruttore, oltrechè in generale di dare incremento, nell'interesse pubblico, all'importante settore dell'edilizia privata in un momento particolarmente delicato per l'intera economia nazionale. In particolare, in ordine alla seconda fattispecie, si tratta di tutelare il contraente più debole, o meno avveduto, qual è il piccolo risparmiatore che compera un appartamento da costruire o in corso di costruzione, col garantirgli per ogni evenienza, in termini di proprietà immobiliare a lui attribuita nei confronti di qualsiasi terzo man mano che si effettui la costruzione, la progressiva copertura delle rate di prezzo da lui via via sborsate in corrispondenza all'avanzamento della costruzione medesima. Ma, pur nel perseguimento di tale scopo, si tratta di assicurare nel contempo al venditore costruttore il progressivo finanziamento, da parte dei compratori, dell'opera di costruzione, tenendo pertanto in equa considerazione i contrapposti interessi di entrambe le parti contraenti. Il tutto è infine realizzato tramite soluzioni normative di problemi tecnico-giuridici che, evitando di incidere in maniera troppo drastica, a differenza di molte legislazioni straniere, sui principi di libertà delle forme contrattuali e di autonomia privata nonchè sulle regole generali relative ai sistemi di pubblicità immobiliare, si inquadrano senza particolari difficoltà nel nostro vigente sistema legislativo.

Quanto alla disciplina del contratto concluso tra i comproprietari di un terreno per la costruzione su di esso di edificio in condominio, il disegno di legge vi dedica il capo I, costituito da tre articoli.

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 soli-

darietà 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.

Quanto alla disciplina del contratto con cui il proprietario di area vende singole porzioni di edificio che si impegna a costruire o a terminare di costruire sulla medesima, il disegno di legge vi dedica il capo II, costituito dai successivi tre articoli, che portano i numeri da 4 a 6.

Questo capo II regola, cioè, 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 « 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 co-

dice 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.

L'articolo 6 tratta della pubblicità dei contratti.

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.

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

Il contratto col quale due o più parti convengono 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.

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.

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

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 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 costrui-

re 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.

Art. 5.

Il venditore è tenuto alle obbligazioni di cui agli articoli 1476 e seguenti del codice civile nonché 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.

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, nonché del diritto di proprietà esclusiva dei singoli piani o porzioni di piano, sulla base del progetto di costruzione; al termine di questa ed en-

tro sessanta giorni dal rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere richieste le escorporazioni di cui al secondo comma dell'articolo 74 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, modificato dalla legge 29 ottobre 1974, n. 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.

CAPO III

TRATTAMENTO FISCALE

Art. 7.

Il contratto di cui all'articolo 1, che non comporti alterazione delle quote di comproprietà, 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.