

SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 352-B)

DISEGNO DI LEGGE

approvato dal Senato della Repubblica nella seduta del 20 settembre 1977

modificato dalla 4ª Commissione permanente (Giustizia) della Camera dei deputati nella seduta del 18 gennaio 1979 (V. Stampato n. 1731)

d'iniziativa del senatore CARRARO

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza
il 5 febbraio 1979*

Disciplina del condominio in fase di attuazione

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

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 pro-

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

CAPO I

CONTRATTO PER LA COSTRUZIONE
DI EDIFICIO IN CONDOMINIO

Art. 1.

Identico.

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

prietà 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, nonchè 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, nonchè 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.

Anche 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.

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 2.

Anche prima dell'inizio della costruzione dell'edificio, i partecipanti riuniti in assemblea possono deliberare, ove non sia diversamente previsto nel contratto di cui all'articolo precedente:

a) sulle modalità di versamento dei contributi dovuti da ciascun partecipante e sulle eventuali integrazioni che si rendano indispensabili;

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

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

d) sull'approvazione del regolamento di condominio;

e) sulla nomina dell'amministratore;

f) sulla revoca dell'amministratore e sui suoi rendiconti.

(Segue: Testo approvato dal Senato della Repubblica)

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 costruire o in costruzione su un'area di proprietà del venditore in attuazione di un progetto

(Segue: Testo approvato dalla Camera dei deputati)

Soppresso.

Per la costituzione dell'assemblea e per la validità delle deliberazioni si applicano le prescrizioni dei primi due commi dell'articolo 1136 del codice civile.

Soppresso.

Si applicano anche, in quanto compatibili, tutte le altre 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 al contratto o 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 con il quale si trasferisce la proprietà di singoli piani o di porzioni di piano di un edificio da costruire o in costruzione, su area di proprietà del venditore, in attuazione di un progetto auto-

(Segue: Testo approvato dal Senato della Repubblica)

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 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, dopo averne dato avviso al 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

(Segue: Testo approvato dalla Camera dei deputati)

rizzato dagli organi amministrativi competenti, conferisce all'acquirente la proprietà comune del suolo, ai sensi dell'articolo 1118 del codice civile, e, con il progressivo realizzarsi della costruzione, la proprietà esclusiva dei piani o delle porzioni di piano, nonchè, in conseguenza, i diritti sulle parti comuni dell'edificio, per una quota, salva diversa pattuizione, proporzionata al valore dei piani o delle porzioni di piano oggetto della compravendita.

La disposizione di cui al precedente comma si applica anche nei casi in cui il trasferimento della porzione di edificio sia pattuito come corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'area su cui l'intero edificio sorge.

Art. 5.

Il venditore è tenuto alle obbligazioni di cui agli articoli 1476 e seguenti del codice civile, in quanto applicabili, 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, dopo averne dato avviso al compratore, le variazioni che si rendano indispensabili per prescrizione della pubblica amministrazione o per ordine del giudice.

Soppresso.

Art. 6.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti previsti dagli articoli 1 e 4 e le loro modifiche concernenti diritti reali. 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 di costruzione. Al termine di questa è rinviata la individuazione catastale da effettuarsi, entro

LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

(Segue: Testo approvato dal Senato della Repubblica)

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 entro 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.

(Segue: Testo approvato dalla Camera dei deputati)

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 entro sessanta giorni dal rilascio del certificato di abitabilità devono 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.

Identico.

CAPO III

TRATTAMENTO FISCALE

Art. 7.

Identico.

Il contratto di cui all'articolo 4 è soggetto al trattamento fiscale previsto per i contratti di trasferimento dei fabbricati di nuova costruzione.

La fatturazione dei corrispettivi previsti dai contratti di cui al precedente articolo 4 ai fini del pagamento dell'imposta sul valore aggiunto ha luogo in corrispondenza del pagamento delle singole rate in cui il corrispettivo è ripartito e, comunque, non oltre la data di ultimazione della costruzione.

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

CAPO IV

DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Art. 8.

I diritti di cui all'articolo 4 competono, a decorrere dalla data di trascrizione della domanda proposta ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile, ai promissari acquirenti di una porzione di edificio in costruzione, anche se non sia stato ancora stipulato il relativo atto pubblico, purchè sia intervenuta la consegna dell'immobile alla data di entrata in vigore della presente legge e la trascrizione sia eseguita entro sessanta giorni da quest'ultima data.