

# SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 352-A)

*Procedura abbreviata di cui all'articolo 81  
del Regolamento - Relazione orale*

## TESTO PROPOSTO DALLA 2<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(GIUSTIZIA)

PER IL

## DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore CARRARO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 NOVEMBRE 1976

---

Disciplina del condominio in fase di attuazione

---

Comunicato alla Presidenza il 16 settembre 1977

---



**DISEGNO DI LEGGE**

TESTO DEL PROPONENTE

## 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, 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.

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;

**DISEGNO DI LEGGE**

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

## CAPO I

CONTRATTO PER LA COSTRUZIONE  
DI EDIFICIO IN CONDOMINIO

## Art. 1.

*Identico.*

## Art. 2.

I partecipanti riuniti in assemblea deliberano:

*identica;*

## LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

(Segue: *Testo del proponente*)

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-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)*identica;**identica.**Identico.**Identico.**Identico.**Identico.*

## Art. 3.

*Identico.*

## CAPO II

CONTRATTO DI VENDITA DI PORZIONE  
DI EDIFICIO DA COSTRUIRE

## Art. 4.

*Identico.*

(Segue: *Testo del proponente*)

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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 5.

*Identico.*

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.

*Identico.*

Art. 6.

*Identico.*

(Segue: *Testo del proponente*)

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 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.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

### CAPO III

#### TRATTAMENTO FISCALE

##### Art. 7.

*Identico.*