

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **CARRARO** e **FOLLIERI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 22 NOVEMBRE 1972

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 minimamente 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 legislazione straniera ma tenendosi aderente ai principi del nostro ordinamento positivo sanzionati nel codice civile e, per quanto riguarda le provincie 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 pub-

blico, 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, quale 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.

L'articolo 1, oltre alle esigenze di una preliminare individuazione, in base al contenuto del comportamento contrattuale delle parti, del tipo di contratto cui si vuol fare riferimento e di una generale descrizione dell'efficacia, obbligatoria e reale, ad esso ricollegantesi, il tutto ricompreso nei primi due commi dell'articolo stesso, intende rispondere, nel successivo terzo comma, alla esigenza di affermare l'utilizzabilità dei vigenti sistemi di pubblicità relativamente a edifici non ancora costruiti e, nel quarto e ultimo comma, essenzialmente all'esigenza di evitare, imponendo una ambulatorietà

ex lege degli obblighi contrattuali dal partecipante al cessionario, che eventuali cessioni dei propri diritti, effettuate dal partecipante a terzi dopo la conclusione del contratto, siano di ostacolo alla realizzazione della costruzione, che si intende viceversa legislativamente favorire.

A sua volta l'articolo 2, suddiviso in tre commi, intende rispondere, all'infuori di schemi societari o cooperativistici e richiamandosi viceversa al tipo di organizzazione prevista dal codice civile per il condominio, all'esigenza di fornire la comunità dei partecipanti di organi unitari di amministrazione e di rappresentanza esterna tali da facilitare l'esecuzione della costruzione cui essi si sono impegnati in base al contratto e che almeno da una certa maggioranza di essi sia ancora voluta.

Da ultimo l'articolo 3, col prevedere un rapido ed efficace mezzo di sanzione da ricollegarsi all'inadempienza contrattuale del singolo partecipante, sempre nel quadro dell'esigenza di favorire l'effettuazione della costruzione, intende specificamente ovviare a una tra le più rilevanti cause di possibili ritardi o impedimenti alla medesima.

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.

L'articolo 4 risponde, nel primo comma, all'esigenza, oltre che di preliminarmente individuare gli estremi del tipo di contratto considerato, di precisarne gli effetti reali con riferimento sia all'area sia alle varie parti dell'erigenda costruzione, di fronte alle incertezze che la peculiarità del contenuto del contratto rispetto a quello di una semplice vendita di cosa futura potrebbe determinare in merito; nel secondo comma, all'esigenza di affermare l'applicabilità al caso proposto dei vigenti sistemi di pubblicità, con riferimento alle parti di edificio non ancora costruite.

L'articolo 5, costituito di un unico comma, in considerazione della particolare na-

tura del contratto il cui contenuto comprende elementi oltrechè della vendita pure dell'appalto, pone espressamente a carico del venditore singoli obblighi propri dell'appaltatore, salvo attenuazioni richieste dalla particolarità del caso, per meglio tutelare l'acquirente da eventuali difformità e vizi dell'opera.

L'articolo 6, suddiviso in tre commi, intende anzitutto rispondere alla fondamentale esigenza di spingere le parti, in particolare il venditore, a stipulare il contratto in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, sì che attraverso l'adempimento della relativa pubblicità la sua efficacia reale a favore del compratore risulti garantita, per ogni evenienza, nei confronti dei terzi; in secondo luogo all'esigenza di ricollegare una rapida ed efficace sanzione di risoluzione *ex lege* del contratto alla morosità del compratore nel pagamento di una consistente percentuale di prezzo.

Ma l'insieme degli scopi che il disegno di legge si propone di raggiungere risulterebbe

eluso se alla regolamentazione degli effetti delle due fattispecie contrattuali sul piano del diritto privato sostanziale non si aggiungesse, nel capo III costituito da un unico articolo suddiviso in tre commi, una apposita considerazione del regime fiscale ad esse relativo, mirante ad assicurare alle fattispecie suddette i benefici fiscali che le leggi vigenti già prevedono in materia di edilizia privata, eliminando, per la prima fattispecie, i dubbi non sopiti nella dottrina e nella giurisprudenza circa la sua esatta qualificazione anche ai fini fiscali, e cancellando, per la seconda fattispecie, la condizione consistente nella ultimazione dell'edificio, richiesta dalle leggi vigenti per l'applicazione delle agevolazioni suddette. Ciò non comporta danno alcuno alla pubblica finanza, chè anzi il fisco si avvantaggerà della registrazione, sia pure con i benefici fiscali, resa necessaria dal presente disegno di legge, di contratti che, attualmente redatti nella prassi in forma non autentica, ne restano esclusi.

DISEGNO DI LEGGE**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, affinchè 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 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 effettue-

ranno 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.

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'assem-

blea, 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 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.

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.

CAPO III**TRATTAMENTO FISCALE****Art. 7.**

Il contratto di cui all'articolo 1, che non comporti alterazione delle quote di compro-

prietà 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.