COMMISSIONE IV

GIUSTIZIA

67.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 20 DICEMBRE 1978

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE **SPAGNOLI**

INDI

DEL VICEPRESIDENTE **SABBATINI**

INDICE

PAG.

Proposta di legge (Seguito della discussione e rinvio):

Senatore CARRARO: Disciplina del condominio in fase di attuazione (*Approvata dal Senato*) (1731) 1893

PRESIDENTE 1893, 1895, 1897, 1899, 1900, 1902, 1903

DE CINQUE, *Relatore* 1895, 1897, 1899 1901, 1902, 1903

DELL'ANDRO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia* . . 1897, 1899, 1900

MANNUZZU . 1895, 1896, 1897, 1898, 1901, 1902

MELLINI 1897

SPERANZA, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia* 1902, 1903

Disegno di legge (Seguito della discussione e rinvio):

Nuove disposizioni per la repressione del gioco clandestino sulle corse di cavalli (762) 1903

PRESIDENTE 1903, 1904

REGGIANI, *Relatore* 1903

SPERANZA, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia* 1904

La seduta comincia alle 10,40.

PONTELLO, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta precedente.

(*È approvato*).

Seguito della discussione della proposta di legge: Senatore Carraro: Disciplina del condominio in fase di attuazione (Approvata dal Senato) (1731).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione della proposta di legge d'iniziativa del senatore Carraro: « Disciplina del condominio in fase di attuazione », già approvata dal Senato nella seduta del 20 settembre 1977.

Come la Commissione ricorda, nella precedente seduta si erano svolte le repliche del relatore e del Governo. Passiamo pertanto all'esame degli articoli.

Poiché al primo articolo non sono stati presentati emendamenti, lo porrò direttamente in votazione dopo averne dato lettura:

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 ».

(*È approvato*).

Do lettura dell'articolo successivo:

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.

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 ».

L'onorevole Mannuzzu ha presentato il seguente emendamento:

Sostituirlo con il seguente:

« Anche prima dell'inizio della costruzione dell'edificio, i partecipanti riuniti in assemblea possono deliberare, senza derogare al contratto:

a) sulle modalità di versamento dei contributi dovuti da ciascun partecipante;

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.

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.

Si applicano anche, in quanto compatibili, tutte le altre norme del codice civile sul condominio negli edifici ».

MANNUZZU. Il testo in discussione consente alla maggioranza dei partecipanti alla comunione la facoltà di determinare la qualità e la misura degli obblighi del singolo condomino contro la sua volontà e contro le stesse previsioni contrattuali sulle quali egli fa affidamento. Ritengo che su questo punto del provvedimento possano anche sorgere perplessità di natura costituzionale esistendo, probabilmente, per quanto riguarda la misura dei diritti soggettivi, una riserva di legge.

L'emendamento che propongo tende ad assicurare un primato del contratto.

Riguardo alla necessità di puntualizzare che la nomina dell'amministratore debba avvenire solamente nell'ambito delle ipotesi di legge, cioè da parte di più di quattro condomini, e che il regolamento debba essere redatto nell'ambito delle ipotesi di legge, cioè da più di dieci condomini, il mio emendamento prevede l'applicazione delle norme del codice civile sul condominio negli edifici. Il codice civile dispone infatti che non si possa procedere coattivamente alla nomina dell'amministratore o alla redazione del regolamento condominiale, se non esistano quei presupposti quantitativi che sono indicati dalla legge.

Ritengo inoltre che il penultimo comma dell'attuale testo dell'articolo in esame, che prevede la facoltà di far nominare lo amministratore dal tribunale ove non si raggiunga un accordo all'interno del condominio, sia superfluo, considerato che l'ultimo comma del testo da me proposto prevede l'applicazione della normativa del codice civile.

Quindi, l'emendamento da me presentato non fa riferimento ai rendiconti annuale e finale, perché anche questa materia è regolata da norme contenute dal codice civile.

DE CINQUE, *Relatore*. Propongo di sospendere brevemente la seduta.

PRESIDENTE. Se non vi sono obiezioni, può rimanere stabilito di sospendere brevemente la seduta.

(*Così rimane stabilito*).

La seduta, sospesa alle 10,45, è ripresa alle 11,25.

PRESIDENTE. Riprendiamo l'esame dell'articolato.

DE CINQUE, *Relatore*. Il secondo e il terzo capoverso dell'emendamento interamente sostitutivo dell'articolo 2, proposto dal collega Mannuzzu, mi sembrano accettabili perché in sostanza razionalizzano, dal punto di vista del dettato legislativo, il testo approvato dal Senato: pertanto, su questa parte non avrei obiezioni da sollevare; mentre avrei invece qualche perplessità circa il primo capoverso, che poi è quello fondamentale. L'intenzione che ha spinto l'onorevole Mannuzzu a presentare l'emendamento tendente a far sì che il contraente non venga a trovarsi di fronte a delle sorprese di ordine quantitativo (aumento della quota di partecipazione, che potrebbe anche risultare eccessiva rispetto al reale valore dell'immobile) o attinenti alle modalità di pagamento, è senz'altro apprezzabile. Però non dobbiamo dimenticare che occorre pur sempre dare una certa elasticità ad un contratto che viene stipulato quando la costruzione deve ancora essere iniziata; e cioè quando i contraenti sono proprietari soltanto del suolo e decidono di erigere su di esso un edificio. Quindi in fase di esecuzione, possono essere sempre possibili delle variazioni

dovute a fattori oggettivi (aumento dei prezzi, ad esempio: ipotesi, questa, purtroppo frequente), o a modifiche di carattere tecnico necessarie per superare difficoltà che si manifestassero durante lo scavo delle fondazioni, oppure complicazioni nell'approvvigionamento dei materiali, che possono portare l'impresa appaltatrice, qualora esista, ad avanzare richieste da soddisfare immediatamente (ma a questa evenienza si può andare incontro anche nel caso in cui i lavori siano effettuati in economia: a volte i fornitori, invece del pagamento a 90 o a 180 giorni, pretendono il versamento in contanti della somma dovuta al momento della consegna della merce).

Ora, a mio avviso, prevedere che la modifica del contratto possa essere operata solo con il consenso unanime di tutti i contraenti significherebbe vanificare lo strumento legislativo che vogliamo predisporre, in quanto la fattispecie in esame è stata così disciplinata, e sotto il profilo fiscale e dal punto di vista civilistico, proprio per eliminare delle vertenze che erano sorte nella dottrina e nella giurisprudenza. Sono sicuro che difficilmente si potrà stipulare un contratto il quale stabilisca che non è possibile introdurre variazioni e di carattere qualitativo e di carattere quantitativo per quanto riguarda il costo della costruzione. Mi sembra, quindi, che in questo momento dobbiamo porci tale problema.

Ora, introdurre la dizione: « senza derogare al contratto », oppure dire: « ove nel contratto non sia diversamente previsto », come è stato suggerito, ed eliminare la lettera *a*) dell'articolo 2 approvato dal Senato (« *a*) sulle eventuali integrazioni e modifiche concernenti le modalità di versamento dei contributi dovuti da ciascun partecipante ») significherebbe imprigionare la dinamica di un rapporto al quale invece deve essere lasciato un certo margine di elasticità, facendo salva la facoltà di recesso del condomino dissenziente, già riconosciuta per altro dalla legislazione in materia, ed eventualmente la facoltà di cessione dei propri diritti, previo rimborso della quota versata.

Quindi, sono del parere che l'articolo 2, primo comma, debba essere approvato nel testo pervenuto dal Senato, perché le modifiche proposte dall'onorevole Mannuzzu potrebbero avere delle conseguenze negative sullo svolgimento e sull'effettiva utilità di questo rapporto, ed anche in considerazione del richiamo che la parte finale del primo comma dell'articolo 1 fa alla lettera *a*) dell'articolo 2.

È evidente, comunque, che esiste una preoccupazione relativa alla tutela dei diritti della minoranza nel condominio che si viene a costituire...

MANNUZZU. C'è lo sbancamento antieconomico, per esempio.

DE CINQUE, *Relatore*. Ad esempio, per quanto riguarda le fondazioni, può darsi che lo studio geologico non sia stato eseguito a dovere, o che comunque non abbia rilevato l'esistenza di uno strato di terreno non solido, e che si renda quindi necessario scavare fino a raggiungere una profondità maggiore rispetto a quella prevista: in tal caso, se uno dei contraenti si rifiuta...

MANNUZZU. Se non ha mezzi economici...

DE CINQUE, *Relatore*. Non si possono bloccare i lavori per le difficoltà di uno dei soggetti contraenti. Se prevedessimo questa possibilità, vanificheremmo lo strumento che andiamo a creare: in pratica, esso verrebbe disapplicato, soprattutto in un periodo in cui, tra l'altro, anche le variazioni del valore della moneta incidono notevolmente sul costo degli immobili. Mettiamo il caso che una costruzione duri due o tre anni e pensiamo all'eventualità di modifiche, anche importanti, dettate dall'autorità amministrativa, se non da quella giudiziaria, in ordine all'adeguamento a norme di carattere urbanistico che possono sopravvenire. Ma in questo caso si creerebbe un contenzioso contrario alla esigenza di snellire la dinamica del settore che, proprio per la mancanza di una disciplina agile, richiede che si vada

all'approvazione della norma come formulata al primo comma dell'articolo, lettere *d*) e *c*), ed al secondo comma, lettera *b*) e *c*).

Innanzitutto, si potrebbe unificare la elencazione dei due commi, numerando le lettere dalla *a*) alla *f*); ma, per quanto riguarda la lettera *a*) del primo comma e la lettera *a*) del secondo, credo che non si possa, almeno per gli atti necessari, vincolare all'unanimità.

Del resto c'è sempre la possibilità di ricorrere al guidice, senza creare un vincolo inutile.

DELL'ANDRO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia.* Le perplessità del Governo sono le medesime prospettate dal relatore.

MELLINI. Mi sembra si tratti di scegliere se si vuole stabilire un istituto che sia destinato a raccogliere una gamma più ampia di contratti – anche tra il costruttore e gli acquirenti delle singole parti – o si voglia procedere ad una restrizione.

La preoccupazione è che con questa formulazione si costituisca una specie di cooperazione tra i vari acquirenti e che ogni volta si ricorra a questa figura, restringendo così la portata del provvedimento.

Invece, seguendo un'altra ottica e cioè allargando la possibilità di usufruire di queste norme sarà maggiore il ricorso ad un tipo di contratto per cui questa possibilità verrà preclusa.

Ho l'impressione che verrà vanificata la portata del provvedimento se interverranno delle disposizioni che, accentuando il potere dei vari acquirenti attraverso una figura non conosciuta in alcun'altra forma di partecipazione, creeranno un contratto associativo – la fase principale è quella della costituzione – di tipo particolarissimo, in cui vige l'obbligo dell'unanimità; in questo caso non si ricorrebbe a questa forma se non in casi eccezionali.

MANNUZZU. Per i motivi già esposti, insisto per la votazione del mio emendamento.

DE CINQUE, *Relatore.* Per risolvere il problema si potrebbe introdurre la possibilità di recesso per il condomino dissenziente, costituendo un obbligo a carico o degli altri condomini in caso di libero affitto, o del condominio.

Poiché la questione è particolarmente delicata, ritengo sarebbe opportuno accantonare l'articolo 2; in tal modo potremmo compiere un approfondimento del problema e potrebbero essere studiate, con la dovuta attenzione, le legittime perplessità dell'onorevole Mannuzzu.

PRESIDENTE. Se non vi sono obiezioni, possiamo accettare la proposta del relatore accantonando per il momento l'articolo 2.

(*Così rimane stabilito*).

Do lettura del successivo articolo:

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 ».

L'onorevole Mannuzzu ha presentato il seguente emendamento.

Dopo le parole: in base, *aggiungere le altre*: al contratto o.

DE CINQUE, *Relatore.* Sono favorevole a questo emendamento.

DELL'ANDRO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia.* Anche il Governo si dichiara favorevole.

PRESIDENTE. Pongo in votazione lo emendamento Mannuzzu all'articolo 3.

(*È approvato*).

Pongo in votazione l'articolo 3, con la modifica testè apportata.

(*È approvato*).

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE SABBATINI

PRESIDENTE. Do lettura dell'articolo successivo:

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 dal 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 ».

Il relatore, onorevole De Cinque, ha presentato il seguente emendamento:

Sostituirlo con il seguente:

« 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 un'area di proprietà del venditore, in attuazione di un progetto autorizzato dai competenti organi amministrativi, conferisce all'aquirente, con il progressivo realizzarsi della costruzione, la proprietà esclusiva dei piani o delle porzioni di piano ed i diritti sulle cose comuni di cui all'articolo 1117 del codice civile per una quota, salvo diversa pattuizione, proporzionale 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 ».

L'onorevole Mannuzzu ha presentato il seguente subemendamento all'emendamento del relatore:

Sostituire il primo comma con seguente: « 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 appartenente al venditore, in attuazione di un progetto autorizzato 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, nonché, 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 ».

MANNUZZU. Condivido la proposta del relatore, che, in sostanza, afferma che si debba dare vita ad un contratto ad effetto reale per la quota relativa al suolo.

Quanto previsto dal testo originario dell'articolo è in contrasto con quanto dispone in materia il codice civile che fa discendere la comproprietà delle parti comuni dalla comproprietà di un piano o porzioni di piano.

L'emendamento da me presentato prevede che l'acquisto delle parti comuni sia conseguenziale all'acquisto del suolo.

Rimane inoltre da affrontare la questione relativa alla plausibilità di un patto di riservato dominio in questa materia. Noi sappiamo infatti che la riserva di proprietà è prevista dall'ordinamento vigente soltanto per la compravendita immobiliare, ma è opinione comune che essa sia estensibile anche ad altre ipotesi. Va anche considerato che, per quanto riguarda la materia in esame, la clausola di riservato dominio, ove venisse prevista, rappresenterebbe una clausola quasi di stile,

in quanto nessun venditore, prima di aver percepito per intero il prezzo, si rassegnerà a cedere la proprietà del bene che sta vendendo. Tuttavia, negare l'accesso al riservato dominio presenta dei pericoli, per cui, nonostante le preoccupazioni avanzate in merito in sede di discussione generale, non ho ritenuto opportuno formalizzare una proposta di modifica.

DE CINQUE, *Relatore*. Sono favorevole al subemendamento Mannuzzu. Propongo però di sostituire le parole « area appartenente » con le parole « area di proprietà ».

MANNUZZU. Sono d'accordo.

PRESIDENTE. L'onorevole Coccia ha presentato il seguente subemendamento:

All'emendamento del relatore, in fine, aggiungere il seguente comma:

« I diritti di cui al primo comma competono altresì, dalla data di trascrizione del titolo o della domanda proposta a norma dell'articolo 2392 del codice civile, ai promissari acquirenti di una porzione di edificio in costruzione, per la quale, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, anche se non sia stato ancora stipulato il relativo rogito notarile, sia tuttavia già intervenuta la consegna ».

L'onorevole Coccia ha presentato questo subemendamento preoccupato del fatto che dall'applicazione delle disposizioni in discussione possano rimanere esclusi i promissari acquirenti di una porzione di edificio in costruzione, per la quale, al momento dell'entrata in vigore del provvedimento in esame, anche se non sia stato ancora stipulato il relativo rogito notarile, sia tuttavia già intervenuta la consegna.

Poiché tuttavia, nel corso della precedente seduta, in ordine a tale subemendamento erano state manifestate perplessità da parte dell'onorevole rappresentante del Governo, propongo di accantonarlo, trasformandolo in articolo aggiuntivo 7-*bis*.

Se non vi sono obiezioni, può rimanere così stabilito.

(*Così rimane stabilito*).

DELL'ANDRO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia*. Sono favorevole al subemendamento Mannuzzu con la modifica proposta dal relatore e all'emendamento del relatore.

PRESIDENTE. Pongo in votazione il subemendamento Mannuzzu con la modifica proposta dal relatore – mirante a sostituire le parole « area appartenente » con le altre « area di proprietà – favorevole il Governo.

(*È approvato*).

Pongo in votazione l'emendamento del relatore sostitutivo dell'articolo 4 che a seguito della modifica testé apportata, risulta così formulato:

« 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 autorizzato 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, nonché, 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 ».

(*È approvato*).

Do lettura dell'articolo successivo.

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, 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 ».

Il relatore, onorevole De Cinque, ha presentato i seguenti emendamenti:

Al primo comma, dopo le parole: « 1476 e seguenti del codice civile », *aggiungere le altre*: « in quanto applicabili »;

Al secondo comma, sostituire le parole: « che nel corso della costruzione si rendano indispensabili per esigenze tecniche o per imposizione della pubblica amministrazione », *con le altre*: « che si rendano indispensabili per prescrizione della pubblica amministrazione o per ordine del giudice »;

Sopprimere il terzo comma.

DELL'ANDRO, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia.* Il Governo si dichiara favorevole agli emendamenti del relatore.

PRESIDENTE. Pongo in votazione lo emendamento del relatore al primo comma, favorevole il Governo.

(*È approvato*).

Pongo in votazione l'emendamento del relatore al secondo comma, favorevole il Governo.

(*È approvato*).

Pongo in votazione l'emendamento del relatore, accettato dal Governo, soppressivo del terzo comma.

(*È respinto*).

Pongo in votazione l'articolo 5 nel suo complesso, con le modifiche testé apportate.

(*È approvato*).

Do lettura dell'articolo successivo.

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 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 ».

L'onorevole Mannuzzu ha presentato il seguente emendamento:

Sostituire l'articolo 6 con il seguente:

« Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti previsti

dagli articoli 1 e 4 e le loro modifiche concernenti i diritti reali trasferiti. Nella nota di trascrizione i singoli piani o porzioni di piano si individuano con riferimento al progetto di costruzione autorizzato ed alle sue variazioni autorizzate o imposte dalle autorità competenti. Entro sessanta giorni dal rilascio del certificato di abitabilità va effettuata l'individuazione catastale, con atto ricognitivo soggetto anch'esso a trascrizione.

Nei territori in cui vige il sistema tavolare 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, si compie sulla base del progetto di costruzione autorizzato e delle sue eventuali variazioni autorizzate o imposte. Le escorporaioni di cui al secondo comma dell'articolo 74 del regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, modificato dalla legge 29 ottobre 1974, n. 594, devono richiedersi entro sessanta giorni dal rilascio del certificato di abitabilità ».

MANNUZZU. Nel testo originario si ipotizza che, con il mezzo della trascrizione, si debbano rendere pubblici i contratti previsti agli articoli 1 e 4.

L'emendamento da me presentato prende in considerazione l'ipotesi di eventuali modifiche, sia concordate dalle parti che imposte dall'autorità competente, e considera necessario che queste vengano rese pubbliche tramite la trascrizione; ciò sia per quanto attiene la pubblicità, sia per quanto attiene al sistema della intavolazione, previsto come disciplina specifica in alcuni territori dello Stato.

È infatti possibile che con una prima pattuizione si stabilisca che un appartamento venga ceduto con una certa delimitazione e che poi si faccia un'altra pattuizione per alcuni metri quadri in più o per una servitù. Mi pare che anche questi casi debbano ricevere la medesima pubblicità.

Nella nota di trascrizione, pertanto, devono essere individuati non solo il progetto di costruzione, ma anche le variazioni successive.

DE CINQUE, *Relatore*. Per quanto riguarda la prima parte dell'emendamento, ritengo non si possa parlare di « diritti reali trasferiti »; proporrei, pertanto, di eliminare l'aggettivo « trasferiti ».

Infatti, se diciamo che si deve rendere pubblica ogni modifica, deve trattarsi di modifica concernente diritti reali e non una modalità di pagamento.

MANNUZZU. Ritengo di poter accogliere il suggerimento del relatore, modificando in tal senso il mio emendamento.

DE CINQUE, *Relatore*. Nella seconda parte dell'emendamento, quando si parla del progetto e « delle sue eventuali variazioni autorizzate o imposte », proporrei di togliere questa frase, perché alla fine della costruzione dovrà essere fatto un atto che « fotografi » la situazione effettiva della costruzione ed in quella sede risulterà che sono state apportate determinate modifiche al progetto iniziale.

Secondo il testo proposto dall'onorevole Mannuzzu accadrebbe che, per ogni modifica, si dovrebbe fare una annotazione.

MANNUZZU. Per la tutela dei diritti reali è necessario un sistema tempestivo di trascrizione, altrimenti è possibile il caso in cui un costruttore venda più volte a diversi acquirenti il medesimo vano.

DE CINQUE, *Relatore*. Ma già diciamo che devono essere trascritte le modifiche.

MANNUZZU. È necessario rendere praticabile la norma, specificando cosa vada scritto nella nota di trascrizione; a mio avviso nella nota non va dato atto soltanto dei singoli piani come individuati nel progetto di piano, ma come risultano dopo l'eventuale modifica.

Vorrei ricordare, inoltre, il disposto dell'articolo 4: « uno stabile può essere acquistato e poi, nel corso della costruzione, possono essere decise alcune variazioni ». Ebbene, è necessario che le modifiche siano trascritte tempestivamente.

DE CINQUE, *Relatore*. Non dimentichiamo che alla fine viene fatto un atto ricognitivo. Inoltre, al secondo comma è

stabilito che deve essere dato avviso al compratore delle eventuali modifiche.

MANNUZZU. È possibile che si arrivi a modifiche concordate tra le parti. Secondo il testo originario io posso acquistare un certo numero di vani e poi farmi spostare un tramezzo di un metro a danno del mio vicino. Il diritto reale invece va garantito ed a me non deve essere permesso di acquistare ciò che già appartiene al mio vicino.

DE CINQUE, *Relatore*. Non vedo come possa verificarsi questo inconveniente essendovi in materia precise norme nella disciplina generale. Ritengo, comunque, più opportuno proporre una nuova formulazione dell'articolo 6.

PRESIDENTE. Il relatore, onorevole De Cinque, ha presentato il seguente emendamento:

Sostituirlo con il seguente:

« 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 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 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.

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 ».

DE CINQUE, *Relatore*. L'emendamento si illustra da sé.

Invito, pertanto, l'onorevole Mannuzzu a ritirare il suo emendamento sostitutivo.

MANNUZZU. Concordo con il relatore e ritiro il mio emendamento.

SPERANZA, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia*. Sono favorevole al testo proposto dal relatore.

PRESIDENTE. Pongo in votazione l'articolo 6 nel testo proposto dal relatore, favorevole il Governo.

(*È approvato*).

Do lettura dell'articolo successivo.

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 ».

MANNUZZU. Nutro alcune perplessità circa quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 7, in quanto esso praticamente prevede una condizione sospensiva rispetto alla decorrenza dell'imposta relativa ai fabbricati di nuova costruzione. Secondo il sistema scelto, infatti, il trasferimento reale della quota dell'area avviene al momento della costruzione.

DE CINQUE, *Relatore*. Condivido la preoccupazione dell'onorevole Mannuzzu.

PRESIDENTE. Il relatore, onorevole De Cinque, ha presentato i seguenti emendamenti:

Sopprimere, al secondo comma, le parole: « sotto condizione dell'esecuzione dell'opera progettata ».

Aggiungere, in fine, il seguente comma:

« 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 ».

Ricordo, inoltre, che la VI Commissione finanze e tesoro, in data 16 novembre 1977, ha espresso, in ordine all'articolo in discussione, il seguente parere:

« La Commissione ritiene, allo stato attuale, di non poter esprimere parere favorevole all'articolo 7 della proposta di legge, considerando preferibile che la disciplina fiscale delle ipotesi contemplate dalla proposta rimanga regolata dalle norme vigenti ».

DE CINQUE, *Relatore*. Il parere della VI Commissione (finanze e tesoro) è superato dalla volontà che ha ispirato il legislatore nel dettare questa norma.

SPERANZA, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia*. Il Governo è favorevole agli emendamenti presentati dal relatore.

PRESIDENTE. Pongo in votazione lo emendamento del relatore al secondo comma dell'articolo 7, favorevole il Governo.

(*È approvato*).

Pongo in votazione l'emendamento del relatore aggiuntivo di un terzo comma, sul quale il Governo ha dichiarato di essere favorevole.

(*È approvato*).

Pongo in votazione l'articolo 7 nel suo complesso, con le modifiche testé apportate.

(*È approvato*).

DE CINQUE, *Relatore*. Al fine di consentire un ulteriore approfondimento, propongo che il seguito della discussione sia rinviato ad altra seduta.

PRESIDENTE. Se non vi sono obiezioni può rimanere stabilito che il seguito della discussione è rinviato ad altra seduta.

(*Così rimane stabilito*).

Seguito della discussione del disegno di legge: Nuove disposizioni per la repressione del gioco clandestino sulle corse dei cavalli (762).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge: « Nuove disposizioni per la repressione del gioco clandestino sulle corse dei cavalli ».

Ricordo che nella seduta del 9 novembre erano state svolte le repliche del relatore e del Governo.

Passiamo all'esame degli articoli.

Do lettura del primo articolo.

ART. 1.

« L'articolo 4 della legge 24 marzo 1942, n. 315, è sostituito dal seguente:

" Chiunque offre di ricevere o riceve in qualsiasi forma scommesse per le corse dei cavalli in violazione delle disposizioni di cui all'articolo 2, è punito con la reclusione fino a due anni e con la multa da lire 200.000 a lire 1 milione.

Chiunque, senza essere concorso nel delitto preveduto dalla prima parte del presente articolo, è colto mentre partecipa a scommesse con enti, società o privati non delegati a norma dell'articolo 2, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a lire 250.000.

La condanna per alcuno dei reati previsti dalle disposizioni precedenti importa la pubblicazione della sentenza.

È sempre ordinata la confisca del denaro esposto nelle scommesse e degli oggetti e documenti ad esse destinati " ».

REGGIANI, *Relatore*. L'aumento della pena ha lo scopo di rendere possibili eventuali arresti in flagrante, perché riporta la norma nell'ambito dell'articolo 236 del codice di procedura penale; si rende cioè possibile una maggiore sorveglianza su una attività criminosa i cui riflessi si estendono anche alla sfera economica.

È noto, infatti, che le scommesse sulle corse sono sottoposte ad una rilevante imposizione fiscale. In base alla vigente normativa, infatti, su cento lire impegnate in una scommessa al totalizzatore o al libro, 29 lire circa sono destinate a ritenuta fiscale; di queste, 18 lire ritornano all'UNIRE, per i suoi compiti di istituto e cioè per il monte premi e per i provvedimenti in favore dell'allevamento, mentre la parte rimanente è di spettanza dell'erario. Al fisco, pertanto, giunge il 10 per cento delle somme giocate.

Da queste cifre si può comprendere quale sia la spinta al gioco clandestino, che non è sottoposto al prelievo del 29 per cento. Ne deriva quindi la necessità di un attento controllo da parte dello Stato sia per questo motivo di ordine fiscale sia per un altro motivo, le cui conseguenze non sono meno preoccupanti; infatti, il gioco clandestino crea anche problemi di ordine pubblico, come recenti avvenimenti hanno tragicamente dimostrato.

Nel 1978 si sono avute scommesse per una cifra globale di circa 550 miliardi; ora, se consideriamo che il 30 per cento di questa somma evade il fisco attraverso il gioco clandestino, possiamo comprendere come sia urgente un intervento di controllo per questo settore che, proprio in considerazione degli illeciti guadagni che può prospettare, attrae elementi della malavita e persone di dubbia onestà.

Questa è la ragione per cui il fenomeno non è più così dilettantesco e richiede da parte nostra una risposta non semplicistica, ma adeguata alla sua reale consistenza; consistenza che è tale da farlo entrare ormai a buon diritto nella malavita organizzata. Sono recenti le notizie di gravi delitti tipo l'omicidio a Tor di Valle del giugno-luglio di quest'anno, che sembra collegato ad una giocata clandestina di 500 milioni. È chiaro, quindi, che lasciare senza controllo un'attività di questo genere, vorrebbe dire accentuare nei suoi confronti l'interesse della criminalità organizzata che potrebbe, mancando la vigilanza, mettere in essa a frutto i mezzi finanziari provenienti da altre attività illecite.

Per questi motivi si chiede l'aumento della misura della pena, rendendo possibile l'intervento dell'autorità di pubblica sicurezza.

SPERANZA, *Sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia*. Vorrei far presente alla Commissione che, ove si intenda estendere la disciplina di cui al provvedimento in esame a tutte le scommesse, sarebbe opportuno fare riferimento, anziché alla legge 24 marzo 1942, n. 315, alla legge 23 marzo 1940, n. 217, che regola l'intera materia delle scommesse, gare e concorsi. Il Governo, pertanto, presenterà un testo sostitutivo che gli uffici legislativi del Ministero hanno già predisposto.

PRESIDENTE. La proposta del Governo presuppone la presentazione di un nuovo testo di cui sarà opportuno approfondire l'esame; pertanto, se non vi sono obiezioni, può rimanere stabilito che il seguito della discussione è rinviato alla seduta di domani, alle ore 10.

(*Così rimane stabilito*).

La seduta termina alle 12,25.

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

DOTT. TEODOSIO ZOTTA

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO