

La nuova disciplina in materia di scioglimento delle parti comuni

L'istituto della divisione a domanda congiunta è entrato nel nostro ordinamento a seguito della conversione in legge del 'decreto del fare' (legge n. 69/2013) che ha introdotto nel Codice di procedura civile l'**articolo 791-bis**.

La divisione a domanda congiunta è una procedura semplificata rispetto alla divisione giudiziale "ordinaria" (che si attiva quando i comproprietari non concordano sulla volontà di dividere la proprietà o sulle modalità con cui realizzare la divisione) e presuppone che non sussistano contestazioni sul diritto alla divisione né sulle quote.

I soggetti che possono presentare domanda sono gli eredi, i condomini, gli eventuali creditori e aventi causa che hanno notificato o trascritto l'opposizione alla divisione.

L'articolo 791-bis c.p.c. prevede che i comproprietari, mediante un ricorso, possono domandare al Tribunale la nomina di un notaio o di un avvocato affinché predisponga un progetto di divisione, progetto al quale le parti possano opporsi ricorrendo in Tribunale; se non è stata proposta opposizione o se non è accolta, il professionista deposita il progetto di divisione e il giudice lo dichiara esecutivo con decreto.

Il giudizio di divisione è disciplinato negli artt. 784 c.p.c. e seguenti e si conclude con ordinanza o con sentenza a seconda che siano intervenute contestazioni. Con il giudizio di divisione si ha un duplice effetto: la cessazione dello stato di comunione e l'attribuzione del diritto di proprietà esclusivo sulla quota a ciascun partecipante. In presenza questioni che possono riguardare il diritto alla divisione, i criteri e le modalità per l'esecuzione, il giudizio di divisione si trasforma in un ordinario processo civile di cognizione contenzioso.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 28/2010, il giudizio ordinario contenzioso di divisione deve però oggi essere preceduto, a pena d'improcedibilità, dal **tentativo di Mediazione**, che ammette la possibilità di una divisione concordata, ma per effetto della conversione in legge del decreto legge n. 69/2013 le parti interessate alla divisione potranno inoltrare domanda congiunta di divisione.

Con l'introduzione del procedimento non contenzioso di divisione, in definitiva il legislatore ha attribuito alle parti la possibilità di tentare di porre fine alla controversia in via non contenziosa: a) con la Mediazione obbligatoria, prima che abbia inizio il giudizio; b) con la divisione a domanda congiunta, in sede di svolgimento delle operazioni di divisione davanti al notaio o avvocato incaricato; c) aderendo alla proposta di conciliazione giudiziale *ex art. 185-bis c.p.c.*