



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Colore della facciata, chi lo decide?

Parti comuni, delibere in merito e maggioranze, decoro.

Avv. Laura Cecchini - Foro di Firenze 08/10/2021

Parti Comuni

Nell'epoca dei *Bonus* e *Superbonus*, in numerosi condomini, le assemblee hanno provveduto a deliberare opere di manutenzione straordinaria alle parti comuni, quali la **facciata** ed il tetto.

La possibilità di poter accedere ad agevolazioni fiscali ha determinato molti ad assumere decisioni rimandate nel tempo.

Per quanto concerne le facciate, l'essere **parte comune** - peraltro necessaria - è cristallizzato all'art. 1117, comma I, n.1) Cod. Civ.

Proprio in considerazione di tale natura la imputazione dei costi per il suo rifacimento prescinde dalla presenza di un affaccio o meno delle singole unità sulla stessa, essendo tenuti tutti al pagamento in ragione dei millesimi di proprietà.

Invero, la facciata rappresenta elemento indefettibile la cui manutenzione prescinde dalla circostanza di avere sulla stessa **finestra** o **balconi**, essendo sufficiente avere una proprietà all'interno dell'edificio per essere chiamati a concorrere alle spese di manutenzione.

Posto ciò, è opportuno rappresentare che, in ordine al **colore della facciata**, non vi è dubbio che la prima scelta e/o decisione dello stesso sia stata assunta dal costruttore al momento della edificazione tenendo in debita considerazione, qualora esistenti, le prescrizioni comunali recepite in norme edilizie in merito oppure a sua discrezione.

Parimenti, è altrettanto pacifico e palese che il colore della facciata definisce la stessa e, dunque, non è influente anche ai fini della valutazione del decoro nel caso in cui si intenda modificarlo in occasione della esecuzione di interventi di conservazione.

Delibera e maggioranze

Il colore della facciata è deciso dalla assemblea dei condomini, ferme eventuali restrizioni comunali o indicate nel regolamento condominiale e, ancora, la tutela del decoro, come nel prosieguo esposto.

Con espresso riferimento alla delibera condominiale inerente la tinteggiatura della facciata e, nello specifico, una sua modifica, è utile precisare che il **quorum necessario** è quello indicato all'art. 1136, comma II, e cioè la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

E' di tutta evidenza come il colore della facciata non possa dirsi un elemento secondario alla stessa formandone un tutt'uno anche in considerazione del colore delle persiane o degli avvolgibili e, ancora, di eventuali tende da sole che, certamente, devono avere una tonalità in armonia cromatica e, quindi, estetica.

Posto la necessità della maggioranza indicata per l'adozione di una **delibera legittima** sulla questione del colore della facciata, in concreto, la scelta viene effettuata con dei saggi/prove sulla stessa da parte della impresa appaltatrice dei lavori per poter permettere ai condomini di assumere una decisione consapevole.

E' chiaro che una semplice variazione di sfumatura della medesima colorazione esistente non potrà comportare una modifica significativa della facciata per la quale occorrerà invece, ai fini anche della reale ed effettiva incidenza sul decoro del compendio immobiliare condominiale,



una diversa cromia.

Decoro architettonico

Sappiamo che, quando in una lite condominiale ricorre il tema del decoro architettonico del fabbricato, tale nozione interessa la sua **estetica** da intendersi quale risultato dell'insieme delle linee e delle strutture che ne caratterizzano la fisionomia conferendone una specifica identità.

Per tale motivo eventuali questioni sul decoro non possono essere estranee alle competenze della assemblea essendo strettamente connesso e correlato all'aspetto dell'**edificio condominiale** che rappresenta anch'esso un bene comune.

A tal riguardo e per meglio comprendere l'argomento, è appropriato rammentare che per potersi configurare l'ipotesi di **innovazione** vietata dall'art. 1120, comma IV, Cod. Civ. deve intervenire una modificazione materiale della parte comune che alteri l'**entità sostanziale** o muti la destinazione originaria (Cassazione civile, sez. II, 10/03/2015 n. 4736).

Premesso che non è possibile prescindere da una valutazione del caso concreto, per orientamento costante della Giurisprudenza, si verifica una alterazione ogni qualvolta vengano apportate modifiche visibili e rilevanti alla struttura ed alle sue **complessive caratteristiche**, quali elementi che denotano lo stabile ed attribuiscono alla stesso una sua armonia a prescindere dall'eventuale particolare pregio.

In proposito è confacente riportare una pronuncia della Giurisprudenza di merito ove è stata oggetto di attenta disamina la incidenza del mutamento di colorazione di una parte della facciata *<In tema di condominio orizzontale, costituiscono beni comuni non solo i **muri di confine** ma, più nel complesso, le caratteristiche fondanti della globalità dell'edificio nella sua unicità.*

*Ne consegue che l'unilaterale variazione del colore dei muri perimetrali di una porzione di facciata, incidendo sul complessivo decoro architettonico dell'edificio, integra una **innovazione** non realizzabile dal singolo condòmino senza il consenso degli altri, diversamente dalle modificazioni che sono invece consentite, sia pure nei limiti del migliore godimento>* (Tribunale Modena, 16/02/2018, n.280).

Diversamente, nella vicenda portata alla attenzione del Tribunale di Bari (sentenza del 24/02/2016 n.1000) non è stata ravvisata alcuna alterazione del **decoro** per l'avvenuta modifica della colorazione della facciata da bianco semplice a bianco panna e della modalità con cui è stata **tinteggiata**, con pittura liscia anziché graffiata.

Un variazione di tal genere, come anche già rilevato nel precedente paragrafo non attesta una violazione, neppure potenziale della estetica del fabbricato essendo una **variazione della sfumatura del colore** e, per l'effetto, non attenendo ad un cambiamento sostanziale.

In conclusione, ogni qualvolta emerga una *querelle* sul colore della facciata, ovvero sulla delibera che ne decide una variazione, sono tre gli aspetti da acquisire e ricordare: (i) la **sussistenza**, o meglio il rispetto, del **quorum** di cui all'art. 1136, comma II, Cod. Civ., (ii) la assenza del ricorrere della ipotesi di cui all'art. 1120, comma IV. Cod. Civ. e, anche, (iii) l'inesistenza di prescrizioni che ne vietano la **modifica** nel regolamento condominiale.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/colore-della-facciata-chi-lo-decide.18496>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano