

"WORKSHOP – CONDOMINIO 2.0 Automazioni, videosorveglianza, sicurezza e privacy in condominio"

Seminario – Firenze, 28 marzo 2014

Relatore: avv. Francesco Toschi Vespasiani

I. Videosorveglianza degli spazi condominiali.

La recente riforma del condominio ha previsto espressamente la possibilità per il condominio di apporre impianti di videosorveglianza, stabilendo che le deliberazioni concernenti la loro installazione sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136. La riforma, quindi, ha parzialmente colmato il vuoto normativo che aveva originato il dibattito giurisprudenziale che aveva condotto all'assunzione di contrastanti pronunce, alcune giunte a ritenere illecita l'installazione di videocamere all'interno dei condomini, altre propense a ritenere che il *quorum* deliberativo necessario per l'installazione di videocamere nei condomini dovesse risolversi nell'unanimità dei consensi. Tuttavia, il legislatore non si è pronunciato sulla legittimazione del singolo condomino a installare impianti di videosorveglianza a tutela della propria unità immobiliare e delle proprie pertinenze ove le stesse incidentalmente riprendono anche parti comuni dell'edificio, dovendosi, in tal caso, rinviare alle indicazioni fornite dalla giurisprudenza e dal Garante della Privacy.

In particolare, vanno rispettati: il principio di liceità (ovvero l'acquisizione ed il trattamento dei comportamenti dei soggetti ripresi dalle telecamere devono essere effettuati nel rispetto anche delle norme civili e penali a tutela della dignità, immagine e riservatezza); il principio di necessità e di proporzionalità (ovvero nella scelta se e quali apparecchiature di ripresa installare e negli accorgimenti che devono tenere gli addetti ai controlli del sistema); il principio di finalità (ovvero gli scopi perseguiti devono essere determinati, espliciti e legittimi); il principio della informativa (ovvero gli interessati devono essere informati del fatto che stanno per accedere o che si trovano in una zona video sorvegliata e dell'eventuale registrazione tramite impianti).

Nello specifico ambito condominiale la disciplina distingue due diverse ipotesi: la prima in cui l'impianto di videosorveglianza viene installato dal singolo condomino per riprendere aree private e la seconda in cui l'impianto viene installato da più condomini per riprendere aree condominiali. Nel primo caso, al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615bis c.p.) l'angolo visuale delle riprese deve essere limitato ai soli spazi di proprietà esclusiva, con l'eccezione dell'installazione da parte di un singolo condominio che, quando a proprie spese installi una video camera nel parcheggio condominiale, non viola tale norma poiché si tratta di un'area condominiale destinata all'uso e al passaggio di un numero indeterminato di persone e dunque esclusa dalla tutela dell'art. 615bis c.p. (Cass. pen. 71/2013). Nel caso invece di ripresa video di aree condominiali col consenso di tutti o più condomini, l'installazione dei relativi impianti è ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo e, dunque, anche in presenza di comportamenti che integrano ipotesi di stalking.

In questa ipotesi, l'amministratore di condominio, munito della previa deliberazione assembleare, dovrà adottare tutte le cautele previste dal provvedimento generale del Garante della privacy in materia di videosorveglianza dell'8 aprile 2010 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 99 del 22 aprile 2010). In particolare gli adempimenti sono quanto meno i seguenti: cartello informativo, stabilire tempi minimi di conservazione delle immagini (massimo 24 ore), individuare il personale che può visionare le immagini con atto di nomina di responsabile e incaricato del trattamento.

Si ricorda che l'inosservanza degli adempimenti elencati può portare a responsabilità amministrative e penali, oltre che esporre a richieste di risarcimento da parte di eventuali soggetti danneggiati.

II. Le automazioni in condominio.

Il condominio può decidere di installare recinzioni o comunque porte o cancelli con apertura e chiusura automatizzate, per garantire la migliore protezione e il più comodo utilizzo delle parti comuni dell'edificio, curando all'occorrenza di disporre delle eventuali autorizzazioni degli organi della p.a. preposti, laddove esse siano occorrenti.

Stante la particolare delicatezza di questo tipo di impianto e la sua potenziale pericolosità, soprattutto se non mantenuto in modo adeguato, è fondamentale avvalersi di fornitori professionali che provvedano non soltanto a progettare la tipologia di impianto più funzionale alle esigenze concrete del condominio, ma anche ad assicurare che la realizzazione dell'impianto stesso sia fatta.

Sul piano fisiologico, l'amministratore dovrà curare essenzialmente l'aspetto per così dire preparatorio dell'installazione, ricordando che per anche recente giurisprudenza (Cass., 21/2/2013, n. 4340), non si tratta di innovazioni. Infatti, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. In altre parole, nell'ambito della materia del condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico -giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto; i lavori deliberati concernenti l'apposizione, all'ingresso dell'area condominiale, di due cancelli per il transito pedonale e due cancelli per il passaggio veicolare, non potevano ricondursi al concetto di innovazioni come qualificate dall'art. 1120 c.c., non comportando alcun mutamento di destinazione delle zone condominiali ed essendo, anzi, dirette a disciplinare, in senso migliorativo, l'uso della cosa comune impedendo a terzi estranei l'indiscriminato accesso al condominio, soprattutto considerando che, nel caso di specie, al piano terra del fabbricato esisteva un istituto scolastico provvisto di autonomo cortile e, quindi, un luogo aperto al pubblico con conseguente possibilità di un transito continuo di persone estranee alle collettività condominiale. Pertanto deve, in questa sede, essere riconfermato il principio secondo cui, in tema di condominio di edifici, la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con uno o più cancelli per disciplinare il transito pedonale e veicolare anche in funzione di impedire l'indiscriminato accesso di terzi estranei a tale area, rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione.

Sul piano della "gestione", l'amministratore dovrà curare che sia garantita una corretta manutenzione dell'impianto, al fine di ridurre le potenzialità dannose in caso di malfunzionamenti e curare che la polizza assicurativa copra comunque senza riserve gli eventuali danni causati a terzi da malfunzionamenti.

Infatti, non v'è dubbio che il condominio risponda, ai sensi dell'art. 2051 c.c., verificatosi un danno ad autovettura da urto del cancello automatico di condominio, per la chiusura improvvisa durante l'attraversamento, qualora non si provi che la determinazione dell'evento derivi da caso fortuito in senso tecnico, per fatto illecito del terzo ovvero per altra causa imputabile al danneggiato medesimo. (Trib. Milano 13/1/2000).