



AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI  
BRUNI SIMONE

# L'amministratore dopo la Riforma legge 220/2012

La videosorveglianza  
sulle parti comuni

Il Sole **24 ORE**

[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)

## 7. La videosorveglianza sulle parti comuni

Nuovo

### Art. 1122-ter c.c. – Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

### 7.1 Lo scopo della norma

La norma introdotta dalla riforma colma sicuramente il vuoto legislativo che esisteva in ordine al *quorum* necessario per legittimamente deliberare da parte dell'assemblea l'installazione di un impianto di videosorveglianza sulle parti comuni: adesso serve il **voto favorevole espresso dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea** (non importa se presenti personalmente o per delega) **portatori di almeno la metà del valore dell'edificio**.

Il tema della sorveglianza del territorio, da svolgersi con diversi mezzi e modalità, rappresenta oggi uno degli aspetti più importanti per gli amministratori che devono necessariamente mettere in atto azioni volte a tutelare il patrimonio e la sicurezza delle persone con sempre maggiore efficacia.

La videosorveglianza sta diventando ormai il mezzo più diffuso in condominio per tutelare la sicurezza, al punto che il Garante della *privacy* ha ritenuto necessario emettere, in data 8 aprile 2010, un nuovo provvedimento (sostitutivo di quello del 2004) per individuare e regolamentare il giusto equilibrio tra sicurezza e *privacy* in condominio.

I sistemi di videosorveglianza non devono pregiudicare la riservatezza, l'intimità e il riserbo dei condomini e di tutti coloro che frequentano gli spazi comuni condominiali: la loro installazione deve avvenire, oltre che nel rispetto della disciplina in materia di protezione dei dati personali, anche nella piena osservanza delle norme vigenti dell'ordinamento civile e penale.

Il Garante conferma che la *privacy* si basa su **tre principi generali**: liceità, necessità e proporzionalità fra i mezzi usati e gli obiettivi da perseguire.

Proprio per evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata<sup>1</sup> è op-

<sup>1</sup> È stato affermato che "non commette il reato di cui all'art. 615-bis c.p. (interferenze illecite nella vita privata) il condomino che installi per motivi di sicurezza, allo scopo di tutelarsi dall'intrusione di soggetti estranei, alcune telecamere per visionare le aree comuni dell'edificio (come un vialetto e l'ingresso comune dell'edificio), anche se tali riprese sono effettuate contro la volontà dei condomini" specie se i condomini stessi siano "a conoscenza dell'esistenza delle telecamere" e possano "visionarne in ogni momento le riprese" (Cass. pen. 26 novembre 2008, n. 44156).

portuno, in primo luogo, che l'angolo visuale delle riprese sia limitato ai soli spazi di propria esclusiva competenza, quale può essere quella immediatamente antistante l'ingresso dell'edificio condominiale ovvero della singola unità immobiliare<sup>2</sup>. È da escludersi invece, a pena di illiceità del trattamento dei dati, ogni forma di ripresa anche senza registrazione di immagini relative ad aree comuni, quali i cortili, i pianerottoli, le scale o le autorimesse comuni, oppure a spazi antistanti le altre abitazioni. Il condomino non ha possibilità di installare un impianto di videosorveglianza per riprendere aree condominiali comuni. E non può farlo nemmeno nel caso in cui lo scopo di tale installazione sia la propria sicurezza, messa in pericolo in seguito ad alcuni episodi di furti e di effrazioni.

Quando infatti un impianto di videosorveglianza, per distanza, angolo visuale o qualità degli strumenti di ripresa consente di rendere identificabili le persone inquadrato, le registrazioni effettuate tramite l'uso di telecamere installate contengono in ogni caso dati di carattere personale, quale è innegabilmente il dato dell'immagine, di per sé idoneo a contraddistinguere l'aspetto fisico di una persona con modalità tali da permetterne il riconoscimento<sup>3</sup>. Non va dimenticato che la finalità della videosorveglianza è proprio quella di identificare le persone attraverso le immagini riprese, nei casi in cui tale attività di identificazione sia ritenuta necessaria da parte dello stesso titolare.

## 7.2 Il provvedimento generale

I sistemi di videosorveglianza a tutela della sicurezza dei condomini non devono pregiudicare la loro riservatezza, intimità e riserbo, unitamente a quella di tutti coloro che frequentano gli spazi comuni condominiali.

In sostanza, tali sistemi non devono violare il diritto alla *privacy*, quel diritto cioè alla riservatezza della propria vita privata di cui ciascuna persona deve godere, soprattutto negli spazi in cui abita.

La videosorveglianza deve avvenire, in primo luogo, nel rispetto delle vigenti norme dettate dall'ordinamento civile e penale in materia di interferenze illecite nella vita privata, di tutela della dignità, dell'immagine e del domicilio, oltre che della disciplina in materia di protezione dei dati.

L'immagine della persona trova ampia tutela nel nostro ordinamento. Ecco allora il motivo per cui l'attività di videosorveglianza deve rispettare il cosiddetto principio della proporzionalità nella scelta delle modalità di ripresa e di dislocazione delle telecamere. E così, il ricorso alla videosorveglianza appare sproporzionato quando nel condominio già vi sia la presenza di personale addetto esclusivamente alla protezione.

La posa e l'installazione delle telecamere in condominio con annessi impianti di video-

<sup>2</sup> Con riferimento all'iniziativa di un singolo condomino, è stata considerata lecita l'installazione di una telecamera nel pianerottolo comune che consenta la sola diretta osservazione del portone di ingresso e dell'area antistante la porta d'ingresso alla singola unità immobiliare, ma è stato puntualizzato che non è ammissibile installare apparecchiature di videosorveglianza che consentano di monitorare scale, androni e pianerottoli comuni per la lesione del diritto alla *privacy* (Trib. Milano 6 aprile 1992).

<sup>3</sup> V., al riguardo, il decalogo sulla videosorveglianza approvato il 2 ottobre 2002, WP 67/2002, dal Gruppo dei Garanti europei, ex art. 29 direttiva 95/46/CE.

sorveglianza devono essere giustificate da concrete esigenze di tutela dei diritti costituzionalmente garantiti. Sono illegittime se installate in luoghi non soggetti a concreti pericoli o per i quali non sussistono effettive esigenze di controllo: è il caso del condominio dove non risultano essersi mai verificati né furti nei singoli appartamenti, né particolari intrusioni di terzi estranei nelle parti comuni, ove quindi l'installazione di simili impianti rappresenterebbe un inutile deterrente destinato solo a influenzare negativamente il comportamento e i movimenti delle persone che vi transitano nelle vicinanze. È addirittura vietata, e può quindi formare oggetto di legittima contestazione anche da parte di terzi estranei al condominio, l'installazione con scopo deterrente di telecamere finte o non funzionanti in quanto la sola loro presenza può condizionare il movimento e il comportamento delle persone.

Nel caso di trattamento di dati personali per fini esclusivamente personali non si applica la disciplina del Codice, sempre che i dati non siano comunicati a terzi o diffusi; si pensi a quegli strumenti di videosorveglianza tesi a identificare coloro che entrano in luoghi privati, come i videocitofoni, oppure a quei sistemi di ripresa collocati nei pressi di immobili privati e all'interno di condomini e loro pertinenze, quali posti auto e box.

In materia di videosorveglianza in ambito condominiale il Garante è intervenuto con più provvedimenti, stabilendo che il condominio, nella persona del suo amministratore, debba commisurare i tempi di conservazione delle immagini memorizzate alle effettive necessità della raccolta e debba designare dei custodi, responsabili e/o incaricati del trattamento dei dati personali. Il condominio deve inoltre apporre nelle zone in cui sono installati impianti di videosorveglianza apposita segnaletica.

Due sono dunque le **condizioni** che si pongono all'ammissibilità di mezzi di sorveglianza nell'ambito del condominio per la tutela della sicurezza delle persone e dei beni comuni: l'una, che le **immagini siano unicamente visionabili in tempo reale oppure conservate solo per poche ore**, al massimo per le ventiquattro ore successive alla rilevazione; l'altra, che i **soggetti interessati dalle riprese siano sufficientemente informati** che stanno per accedere o che già si trovano in un'area videosorvegliata. Tale informativa, di dimensioni e in posizione chiaramente visibile, può essere fornita anche a mezzo di formule sintetiche, purché chiare e senza ambiguità, oppure con simboli di esplicita e immediata comprensione. Tale estremo slancio di tutela della *privacy* desta per il vero non poche perplessità, se si considera che la possibilità di accesso nelle aree comuni è consentita da un lato agli stessi condomini per fini legittimi, a coloro quindi che, avendo deliberato l'installazione dell'impianto, ben sono a conoscenza dell'esistenza di esso; dall'altro, a persone estranee al condominio che, se temono di essere visti, si presume intendano svolgere attività illegittime, per cui non si giustifica la necessità di preventivamente informarli della ripresa, informazione che peraltro potrebbe addirittura agevolare le loro intenzioni illecite.

Non sussistono invece particolari ostacoli all'installazione da parte del singolo condomino di telecamere per il controllo dell'ingresso del proprio appartamento: trattasi, infatti, di apparecchiature che riportano le immagini o i suoni direttamente all'interno dell'unità immobiliare del condomino in tempo reale e senza registrazione alcuna.

Sia per questi singoli impianti e sia per quelli destinati a sorvegliare le aree comuni condominiali, l'installazione deve avvenire con l'adozione, da parte del soggetto che ne ha deciso la posa, di cautele a tutela dei terzi e così l'angolo visuale delle riprese deve in ogni

caso essere rigorosamente limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza del condominio, senza possibilità di invasione visiva o di registrazione di aree e di unità immobiliari estranee al condominio stesso.

L'uso dei sistemi di videosorveglianza non deve quindi essere tale da determinare delle intromissioni ingiustificate nei diritti e nelle libertà fondamentali delle persone rispetto al trattamento dei dati personali.

Quindi il loro utilizzo deve avvenire nel rispetto non solo della disciplina in materia di protezione di dati personali, ma anche delle disposizioni dell'ordinamento applicabili in materia.

### 7.3 L'orientamento prima della riforma

Il problema che si era posto la giurisprudenza di merito era stato quello di individuare il soggetto che potesse qualificarsi come "titolare del trattamento" giusto quanto previsto dall'art. 28 D.Lgs. 196/2003, unico soggetto legittimato a decidere le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali.

Sul punto si era escluso<sup>4</sup> che l'assemblea potesse validamente perseguire, con una delibera assunta a maggioranza, quella che è la tipica finalità di sicurezza del titolare del trattamento che provvede a installare un impianto di videosorveglianza, vale a dire il fine di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, danneggiamenti o atti di vandalismo oppure finalità di prevenzione incendio di sicurezza del lavoro. L'oggetto di una simile delibera non rientrava nei compiti tassativi dell'assemblea condominiale in quanto lo scopo della tutela dell'incolumità delle persone e delle cose dei condomini, cui appunto tende l'impianto di videosorveglianza, esulava dalle sue attribuzioni tipiche di cui all'art. 1135 c.c. L'installazione della videosorveglianza non appariva di per sé come una prestazione finalizzata a servire i beni in comunione e né tanto meno la maggior sicurezza che ne derivava allo stabile nel suo complesso poteva giustificare un deliberazione che andava a coinvolgere il trattamento dei dati personali a cui l'assemblea stessa neppure era titolare.

Da tale orientamento era arrivato un brusco stop al proliferare d'impianti di videosorveglianza delle parti comuni in quanto si andava a ribadire *in primis* il grave vuoto normativo in materia di videosorveglianza delle parti comuni di un edificio in condominio e, in secondo luogo, si affermava l'incompetenza dell'assemblea, quanto meno nel caso di votazione adottata a maggioranza, a decidere sull'installazione di simili impianti. L'assemblea di condominio non poteva in alcun modo essere considerata alla stregua d'un titolare

<sup>4</sup> Trib. Salerno 14 dicembre 2010. Quanto ai riferimenti normativi la sentenza era stata chiarissima. Si legge nell'ordinanza: "lo specifico tema della videosorveglianza nei condomini sia stato oggetto oltre due anni orsono di apposita segnalazione da parte del medesimo Garante per la protezione dei dati personali al Governo e al Parlamento, segnalazione volta a manifestare l'opportunità di un intervento legislativo (cfr. Segnalazione al Parlamento e al Governo sulla videosorveglianza nei condomini del 13 maggio 2008, in Boll. maggio 2008, n. 94, doc web 1523997 sul sito ufficiale del Garante, [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)). Di tal che la vicenda oggetto del presente giudizio sconta innanzitutto l'assoluta carenza del dato normativo, e va risolta facendo unicamente buona applicazione dei principi generali che sovrintendono ai "separati mondi" della protezione dei dati personali e del condominio negli edifici".

del trattamento dei dati personali dei quali entrava in possesso in virtù del normale funzionamento dell'impianto di videosorveglianza. L'assemblea, infatti, anche nel caso in cui volesse essere considerata un organo d'amministrazione del condominio (in realtà essa è definita come riunione di persone che decidono sulla gestione e conservazione delle parti comuni dell'edificio) non avrebbe mai potuto essere titolare del trattamento dei dati, poiché le sue competenze si fermavano all'amministrazione dei beni di cui all'art. 1117 c.c. e non poteva, senza il consenso di tutti i comproprietari, invadere la sfera dei diritti individuali dei singoli condomini<sup>5</sup>.

In sostanza, l'assemblea, nemmeno con il voto di tutti i partecipanti alla riunione, che non coincidano con la totalità dei comproprietari, non poteva decidere per l'installazione d'un impianto di videosorveglianza delle parti comuni dell'edificio. Solamente una scelta concordata tra tutti i condomini avrebbe potuto considerarsi lecita<sup>6</sup>.

L'installazione di un impianto di videosorveglianza per controllare le zone del condominio non rientrava, in buona sostanza, nei poteri della maggioranza dell'assemblea perché la delibera così assunta andava a decidere in merito a questioni che sono del tutto estranee alle finalità del condominio, ossia quelle di conservare e gestire i beni comuni. Simile impianto non integrava un'attività finalizzata a servire i beni in comunione e neppure aveva alcuna rilevanza la maggior sicurezza che ne derivava allo stabile, nel momento in cui la deliberazione coinvolgeva il trattamento di dati personali di cui l'assemblea non era titolare.

Più di recente la giurisprudenza di merito (Trib. Milano 16 maggio 2012, n. 5624) aveva cambiato orientamento sul presupposto che, non avendo la materia della legittimità o meno della installazione, a opera del condominio in sede assembleare o del singolo condomino, di telecamere al fine di video sorvegliare parti comuni o proprietà esclusive trovata specifica regolamentazione né all'interno del codice civile e né in leggi speciali, la soluzione del problema doveva ricercarsi sia in quelle norme della Costituzione che riconoscono certi diritti fondamentali, come quelli alla riservatezza, all'integrità del domicilio privato e alla

<sup>5</sup> In questo senso si era detto che l'assemblea di condominio non può infatti validamente perseguire, con una deliberazione soggetta al suo fisionomico carattere maggioritario, quella che è la tipica finalità di sicurezza del titolare del trattamento il quale provveda a installare un impianto di videosorveglianza, ovvero i *"fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, o finalità di prevenzione di incendi o di sicurezza del lavoro"*. L'oggetto di una siffatta deliberazione non rientra dunque nei compiti dell'assemblea condominiale. Lo scopo della tutela dell'incolumità delle persone e delle cose dei condomini, cui tende l'impianto di videosorveglianza, esula dalle attribuzioni dell'organo assembleare. L'installazione della videosorveglianza non appare di per sé prestazione finalizzata a servire i beni in comunione, né giova addurre l'inegabile maggior sicurezza che ne deriva allo stabile nel suo complesso di fronte a una deliberazione che coinvolge il trattamento di dati personali di cui l'assemblea stessa non è affatto titolare e che è volta a uno scopo estraneo alle esigenze condominiali, cioè non rientrante nei poteri dell'assemblea (Cass. 20 aprile 1993, n. 4631).

<sup>6</sup> Così il Giudice del Tribunale di Varese si è espresso con la decisione 16 giugno 2011, n. 1273, precisando che nel silenzio della legge il condomino non ha nessun potere di installare, per propria decisione le telecamere in ambito condominiale al fine di riprendere gli spazi comuni o addirittura spazi che siano esclusivi degli altri condomini. Il Tribunale varesino è andato anche oltre, evidenziando che nemmeno il condominio ha la potestà normativa per installare le telecamere, eccezion fatta per la ipotesi in cui una simile decisione venga deliberata all'unanimità da tutti i condomini, in quanto in tal caso *"si perfeziona un consenso comune atto a fondare effetti tipici di un negozio dispositivo dei diritti coinvolti"*.

proprietà, sia nei principi generali in tema di condominio e sia, infine, nei provvedimenti pronunciati dal Garante per la protezione dei dati personali, limitatamente a quelli che hanno affrontato la tematica in esame: il tutto tenendo naturalmente presente gli arresti giurisprudenziali nel contempo intervenuti sulla materia. I principi costituzionalmente garantiti e inviolabili, quale il diritto di proprietà, di libertà personale e di domicilio, unitamente a quello dell'integrità personale, danno sicuramente copertura all'installazione in condominio di impianti di videoregistrazione che mirino a prevenire atti lesivi. Con particolare riferimento invece alle norme dettate in tema di condominio, l'astratta possibilità di tali installazioni derivano da una serie di norme di rango primario, quali l'art. 1102 c.c., che legittima il singolo condomino a servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, e l'art. 1120, primo comma, c.c., nonché gli artt. 1131, 1135 e 1138 c.c., nella parte in cui tali norme hanno previsto la possibilità di disciplinare e regolare l'uso delle cose comuni rispettivamente a opere dell'amministratore, dell'assemblea o per il tramite del regolamento.

Nulla osta pertanto, secondo i giudici milanesi, a che l'assemblea o anche il singolo condomino decida di installare le telecamere a presidio delle proprietà comuni o di quelle esclusive, neppure necessitando, ai fini dell'assunzione della relativa delibera l'unanimità dei consensi ed essendo invece sufficiente la maggioranza semplice delle quote e delle teste di cui all'art. 1136, secondo e terzo comma, c.c.

#### 7.4 Le nuove maggioranze

Non v'è dubbio che simili decisioni giurisprudenziali trovavano origine anche dalla segnalazione che il Garante aveva indirizzato al Governo e al Parlamento circa la protezione dei dati personali, con cui manifestava la necessità di un intervento legislativo in materia. Sempre con segnalazione il Garante osservava come la disciplina codicistica dell'istituto condominiale non permetteva, neppure per analogia, di individuare quali fossero i soggetti, abitanti in un condominio di edifici che avessero diritto di voto per quanto riguarda la delibera assembleare concernente l'installazione di un impianto di videosorveglianza delle parti comuni condominiali, dato che in astratto potevano vantare una legittimazione in proposito sia i titolari di diritti personali concernenti le porzioni solitarie comprese nell'edificio, appunto coloro che detenevano le unità immobiliari site in condominio in forza di contratto di locazione o di comodato o semplicemente per mera ospitalità, sia chi frequentava abitualmente l'edificio per vari motivi (badanti, domestici, portinaio, addetto alle pulizie ecc.).

L'Autorità Garante si era invece espressa in modo più rigoroso per la videoregistrazione dello svolgimento dell'assemblea stessa. Fermi i limiti probatori di simile registrazione in sede giudiziaria e sottolineata quindi l'assoluta inutilità di essa se non semmai ai meri fini della stesura postuma del verbale della riunione, essa può eseguirsi solo previo consenso informato di tutti i partecipanti all'assemblea. Ciò significa che immediatamente dopo l'apertura dell'assemblea deve essere chiesto a tutti i presenti di dichiararsi favorevoli alla videoregistrazione della discussione che andrà successivamente a svolgersi, così che il voto contrario anche di un solo condomino può impedire il legittimo svolgimento dell'operazio-

ne: non solo quindi dei condomini presenti, ma anche di soggetti estranei che, quali tecnici o consulenti, possono partecipare all'assemblea unicamente perché ritenuti necessari dai condomini per la trattazione di specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Legislatore della riforma ha inteso colmare tale vuoto relativo al *quorum* necessario per assumere le delibere riguardanti l'installazione sulle parti comuni diretti a consentirne la videosorveglianza. Risolvendo dunque il contrasto giurisprudenziale sorto sul tema e a evitare in prosieguo magari l'intervento di quella di legittimità, è ora stabilito che tali decisioni devono essere adottate dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., vale adire con il **voto della maggioranza degli intervenuti in assemblea** (rappresentanti però almeno un terzo dei partecipanti al condominio) e **almeno la metà del valore dell'edificio**.

Non viene però ancora sciolto il dubbio circa il soggetto legittimato a esprimere il voto su simile delibera che, come si è visto, coinvolge non solo i condomini, ma anche coloro che abitualmente frequentano il condominio, vuoi perché ivi ci abitano in forza di un diritto personale di godimento oppure perché ivi si recano per i più svariati motivi, non da ultimo per lavoro.

#### In sintesi

La norma in esame era attesa da tempo proprio per la necessità di chiarire con quali modalità l'assemblea avrebbe potuto assumere valide decisioni in tema di installazione di impianti sulle parti comuni. A ciò si aggiunge il merito di avere chiarito definitivamente la piena legittimazione dell'assemblea a deliberare su tale questione in quanto rientrante nei suoi poteri.

La videosorveglianza entra dunque tra quegli atti di gestione dei beni comuni demandati dall'art. 1135 c.c. all'**esclusiva competenza dell'assemblea**.

La decisione su tale argomento resta limitata ai soli condomini, per precisa volontà del nuovo Legislatore di confermare il principio per cui la gestione del condominio è lasciata esclusivamente ai proprietari delle singole unità che lo compongono, unici a restare vincolati anche in tema di esborsi dalle decisioni assunte dall'assemblea.

Seppure per tematiche diverse (approvazione del rendiconto consuntivo della gestione e del preventivo di spesa) il primo disegno di legge della materia condominiale liquidato dal Senato prevedeva l'estensione del voto in assemblea anche ai conduttori delle unità immobiliari site in condominio, proprio in ragione del fatto che la maggior parte delle spese della gestione andavano poi a gravare su di loro: in sede dei successivi emendamenti, simile previsione è stata eliminata dal testo già congedato dalla Camera in prima istanza, a dimostrazione del fatto che, indipendentemente dal soggetto interessato dal servizio reso dal condominio, è sempre e solo il proprietario che deve rispondere nei confronti del condominio e che, in quanto tale, deve quindi potersi esprimere in assemblea.