

Gli adempimenti da rispettare per installare impianti di videosorveglianza nel condominio

Telecamere, sì ma coi distinguo

Regole differenti per l'impianto comune e quelli dei privati

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Telecamere consentite in condominio per tutelare la sicurezza delle persone e dei beni. Occorre però distinguere tra l'impianto comune assentito dall'assemblea, legittimo a condizione che siano eseguiti una serie di adempimenti, e quelli eventualmente installati dai singoli condomini a tutela della proprietà esclusiva, che non soggiacciono alla normativa in materia di privacy, sempre che la visuale della telecamera sia limitata allo spazio antistante la proprietà privata e che le immagini non vengano diffuse o comunicate a terzi. Ecco un vademecum utile.

La videosorveglianza delle parti comuni. Una delle novità contenute nella riforma del condominio del 2012 è stata quella di chiarire la legittimità dell'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni e specificare il quorum

necessario per adottare la relativa deliberazione assembleare. Infatti, in precedenza la videosorveglianza in ambito condominiale non aveva una normativa specifica di riferimento e aveva addirittura condotto alcuni giudici di merito a negare la possibilità delle videoriprese, in quanto la tutela dell'inco-

lunità delle persone e dei beni di proprietà dei condomini non sarebbe rientrata tra le attribuzioni dell'organo assembleare. Come detto, la legge n. 220/2012 ha risolto ogni dubbio sulla possibilità di effettuare riprese video nelle parti comuni e ha confermato come le deliberazioni concernenti l'installazio-

ne di impianti volti a consentire la videosorveglianza possano essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 2, c.c.). L'assemblea, quindi, può certamente deliberare di introdurre nuovi im-

pianti volti a garantire i beni (comuni e individuali) ma anche l'incolumità degli stessi condomini e dei loro familiari. Nel votare la delibera in questione l'assemblea deve comunque operare per il solo raggiungimento delle finalità di tutela delle persone e dei beni comuni e non avere di mira altri obiettivi che, viceversa, renderebbero il trattamento dei dati intrinsecamente illegittimo (si pensi, per esempio, alla concorrente normativa sui cosiddetti atti emulativi, ovvero su quelle attività poste in essere all'unico o prevalente scopo di arrecare fastidio a terzi). In casi del genere, come anche nell'ipotesi in cui l'assemblea decidesse di non porre in essere gli adempimenti previsti dalla legge, la delibera favorevole all'installazione dell'impianto, anche se approvata con la maggioranza di legge, sarebbe invalida. L'amministratore di condominio, una volta adottata la relativa deliberazione assembleare, è tenuto a mettere in opera tutte le

Le regole per i privati

Le persone fisiche possono installare impianti di videosorveglianza a tutela della sicurezza propria e dei propri beni alle seguenti condizioni:

- le telecamere devono riprendere solo aree di propria esclusiva pertinenza
- non devono essere riprese parti condominiali o di proprietà di terzi o comunque aperte al pubblico (ove ciò sia impossibile occorre adottare soluzioni tecniche che consentano di oscurare parzialmente le immagini)
- se sull'area di proprietà esclusiva sussiste un diritto di servitù occorre acquisire il consenso del titolare
- le immagini riprese non devono essere diffuse o comunicate a terzi

MFIMILANO
FINANZA



SAVE THE DATE

Mercoledì
27 settembre 2023
ore 14.00

**BEST
ITALIAN
HOSPITALS
+2023**

- **ITALIA SANITÀ 2023** dall'Ospedale al cittadino
- **ECCELLENZE OSPEDALIERE A CONFRONTO**
il ruolo degli IRCCS nel SSN
- **REGIONI: MOSAICO COMPLESSO**
il ruolo degli ospedali nell'innovazione
- **DAI DATI ALLA CURA**
la digitalizzazione passa dall'industria

- **FORMAZIONE E RICERCA** il futuro in Sanità
- **CLINICA OSPEDALIERA**
dall'operatività alle strategie organizzative
- **CUORE, ONCOLOGIA, ORTOPEDIA, POLICLINICI**
le eccellenze
- **IL RUOLO DEL PHARMA**
a sostegno dell'efficienza ospedaliera
- **Medicina? UNA QUESTIONE DI GENERE**

Live su Class Cnbc (Sky 507), in streaming su milanofinanza.it, italiaoggi.it, piattaforma Zoom e diretta LinkedIn sulla pagina di MilanoFinanza

Classeditori

ClassAGORÀ

In collaborazione con

NEXT
Health

healthware
paginemediche

Per informazioni
e iscrizioni



Per i singoli la visuale è limitata

cautele previste dal provvedimento generale dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali in materia di videosorveglianza dell'8 aprile 2010. In particolare, quest'ultimo è tenuto ad affiggere un cartello informativo in un luogo visibile e aperto al pubblico (si tratta di un fac-simile che rappresenta il disegno di una telecamera e che contiene un'informativa semplificata e che si può scaricare dal sito internet della medesima Authority, all'indirizzo www.garanteprivacy.it). Detto avviso deve comunque essere integrato con almeno un'altra informativa maggiormente circostanziata che illustri agli interessati le finalità delle riprese e l'eventuale scelta di provvedere alla conservazione delle immagini, da collocarsi sempre in un luogo di pubblico accesso, per esempio all'ingresso della portineria. Nel caso in cui si decida di registrare le immagini riprese dal sistema di videosorveglianza (scelta che richiede però l'implementazione di un'organizzazione specifica da parte dell'amministratore) occorre stabilire i tempi minimi di conservazione (consentita, generalmente, per un periodo di 24 ore). Bisogna infatti tene-

re conto dei principi di minimizzazione e di limitazione della conservazione, ragion per cui i dati personali dovrebbero essere cancellati dopo pochi giorni, preferibilmente tramite meccanismi automatici. Quanto più prolungato è il periodo di conservazione previsto, tanto più argomentata deve essere l'analisi preliminare realizzata dal titolare del trattamento con riferimento alla legittimità dello scopo e alla necessità della conservazione. L'inosservanza di tali adempimenti può condurre a responsabilità amministrative e perfino penali in capo all'amministratore, oltre che esporre il condominio a richieste di risarcimento da parte di eventuali soggetti danneggiati. Fermo quanto sopra, una volta ottenuta una valida deliberazione assembleare che autorizzi l'installazione dell'impianto, va da sé che per la rilevazione delle immagini non è necessario richiedere e ottenere il previo consenso dei condòmini dissenzienti, degli inquilini e degli altri soggetti terzi frequentatori dell'edificio condominiale, perché le riprese in questione avranno come obiettivo la tutela della sicurezza delle persone e dei beni comuni, cioè di inte-

ressi che la legge, con l'utilizzo delle precauzioni di cui sopra, considera prevalenti rispetto al diritto alla riservatezza dei soggetti eventualmente ripresi.

Gli impianti di proprietà dei singoli condòmini. I singoli condòmini possono liberamente installare delle telecamere a uso privato nell'ambito della proprietà esclusiva e delle relative pertinenze per le medesime finalità di tutela personale e dei propri beni, osservando una serie di cautele (si veda anche la relativa tabella). E questo perché in casi del genere il trattamento dei dati avviene per finalità esclusivamente personali e, come tale, non è soggetto all'applicazione della predetta normativa. Questo spiega anche perché l'utilizzo del videofonino, che pure consente la ripresa delle immagini, non è soggetto alle regole in precedenza ricordate. Ciò è vero, lo si ribadisce, a condizione che la ripresa delle immagini avvenga per le indicate finalità e l'utilizzo dei dati in tal modo trattati non sia eccedente rispetto a esse. Di qui il divieto di diffondere al pubblico dette immagini e anche di comunicarle a una o più persone. Di qui anche il divieto di riprendere aree di proprietà

condominiale o di proprietà di terzi, condòmini e non.

Quest'ultimo è un aspetto di particolare importanza, che tuttavia può comportare delle difficoltà pratiche. Il Garante privacy ha più volte ribadito che il raggio visuale dell'impianto di videoregistrazione deve essere limitato al perimetro dell'area di proprietà esclusiva. In caso contrario, come ribadito dalla Corte di giustizia europea con una sentenza del 2014, il titolare del trattamento è tenuto a fare applicazione della normativa a tutela dei dati personali (con particolare riferimento all'utilizzo dell'informativa di cui si è parlato per gli impianti installati sulle parti condominiali). La sentenza in questione ha infatti ulteriormente chiarito che le videoriprese del proprietario di casa possono considerarsi di utilizzo esclusivamente personale (e dunque esenti dagli obblighi di legge) soltanto ove l'angolo visuale delle riprese sia limitato agli spazi di pertinenza esclusiva (classico l'esempio dell'area antistante l'ingresso dell'appartamento o del box), con esclusione delle parti comuni (cortili, pianerottoli, scale, ecc.) e/o di proprietà esclusiva di altri condòmini.

Tuttavia, non è sempre facile rispettare questa limitazione. Spesso gli spazi possono essere angusti o, per motivi oggettivi, può risultare impossibile ridurre l'ambito di ripresa all'area immediatamente antistante la propria unità immobiliare. Così si spiega una recente decisione di merito (Tribunale di Prato, sentenza n. 440 del 29 giugno 2023), nella quale è stato ritenuto che non fosse stata violata la normativa a tutela dei dati personali perché, vista la ristrettezza del pianerottolo, era impossibile fare in modo che l'impianto installato dal proprietario non riprendesse anche l'ingresso dell'appartamento antistante. Tuttavia, in questo caso il giudice non ha tenuto conto di un aspetto sottolineato dal Garante privacy, ovvero la necessità, in casi siffatti, di adottare misure tecniche per oscurare la porzione di immagine relativa alla proprietà altrui. Si tratta, all'evidenza, di un avvertimento che, seppure ineccepibile dal punto di vista dei principi che presiedono al legittimo trattamento dei dati personali, può risultare molto complicato dal punto di vista pratico.

— © Riproduzione riservata —



Gentleman
IL MENSILE PER GLI UOMINI CHE AMANO LA VITA

SPECIAL ISSUE
MASTERS
OF THE SEA
Yacht, le novità
da Cannes a Genova

NAVIGARE A GONFIE VELE

Alberto Galassi, numero uno di Ferretti Group, racconta come ha riportato sette marchi dello yachting sulla cresta dell'onda.

In più, i protagonisti dei saloni nautici di Cannes, Genova e Montecarlo.

Vini, moda, accessori...

IN EDICOLA
E IN DIGITALE

ABBONATI O ACQUISTA LA TUA COPIA IN DIGITALE

Scarica l'app Gentleman oppure accedi al sito www.gentleman.it

