

Sorveglianza «fai da te» e diritto alla privacy

Le telecamere posizionate sugli spazi comuni da singoli condomini devono sottostare a precise limitazioni per non invadere l'altrui sfera privata

di **Alberto Celeste** - *Magistrato*

Il Grande Fratello, di orwelliana memoria, si sta affacciando sempre più prepotentemente nel condominio: in attesa di un intervento chiarificatore da parte dal Garante della privacy e risultando appena varato (ma ancora non entrato in vigore) il progetto di riforma della materia de qua, la soluzione della delicata questione è rimessa alle interpretazioni della giurisprudenza, specie di merito, con risultati non sempre univoci.

Indubbiamente, la disciplina del condominio degli edifici non ha subito, nel corso di questi ultimi settanta anni, sostanziali adeguamenti rispetto all'impianto originario del codice civile del 1942 che la rendessero al passo con i tempi, e tale da interagire con le nuove esigenze umane che lo sviluppo della tecnologia ha reso sempre più attuali, e l'esempio dell'installazione di telecamere ne è un sintomo evidente.

Sotto il primo profilo - decisioni dell'Authority - con il provvedimento generale del 29 aprile 2010, il Garante della privacy ha introdotto nuove regole generali volte alla protezione dei dati personali nel caso di installazione di telecamere e sistemi di videosorveglianza, da parte di soggetti pubblici o privati, laddove, per quanto concerne, in particolare, le *riprese nelle aree comuni dell'edificio in condominio* - quali portoni d'ingresso, androni, cortili, scale, aree di accesso a parcheggi, ecc. - qualora i trattamenti siano effettuati dal condominio, tale specifica ipotesi era stata già oggetto di una segnalazione da parte dello stesso Garante al Governo ed al Parlamento il 13 maggio 2008, in cui si era evidenziata l'assenza di una puntuale disciplina che risol-

vesse alcuni problemi applicativi, non precisandosi, tra l'altro, i soggetti la cui manifestazione di volontà è necessaria per svolgere tali trattamenti (i soli comproprietari o anche i conduttori), né il quorum necessario per la deliberata assembleare (l'unanimità o una determinata maggioranza).

Sotto il secondo profilo - Riforma del condominio - la legge n. 220/2012, che entrerà in vigore il 18 giugno 2013, con una previsione abbastanza innovativa, ha introdotto il novello art. 1122-ter c.c. (rubricato "impianti di videosorveglianza di utilità comune") - che recita: "le deliberazioni concernenti le installazioni 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" del codice civile (ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio).

Sotto il terzo profilo - sentenze di merito - vanno segnalate alcune recenti decisioni di tribunali lombardi, che analizzano la problematica sotto diversi angoli di visuale.

La controversia affrontata da Trib. Milano 15 maggio 2012 traeva linfa dal fatto che un condomino aveva installato, a proprie cure e spese ma contro la volontà della maggioranza degli altri partecipanti, due telecamere, con annesso impianto di videoregistrazione: una era posizionata sotto la finestra di un suo appartamento al fine di videosorvegliare un box contenente le sue autovetture

re, e l'altra era situata sopra la porta di ingresso del proprio studio professionale di avvocato a presidio di quest'ultimo.

Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c., il condominio ed alcuni condomini avevano chiesto la condanna del suddetto condomino alla rimozione di tali manufatti, sostenendo l'illegittimità della condotta serbata da quest'ultimo che aveva posizionato le telecamere all'interno degli spazi comuni, in assenza di un'apposita autorizzazione assembleare e, anzi, nonostante l'opinione contraria manifestata sul punto.

Il giudice meneghino ha premesso, al riguardo, che la materia della legittimità o meno dell'installazione ad opera del singolo condomino - e/o del condominio in sede di delibera assembleare a tal uopo assunta - di telecamere ai fini di videoriprendere porzioni di proprietà esclusiva o parti comuni dello stabile, onde evitare atti di vandalismo e/o furti a danno delle suddette proprietà, costituisce questione che non trova una regolamentazione specifica e puntuale né all'interno del codice civile né nella legislazione speciale.

Al fine di dare una coerente soluzione al problema, l'interprete deve, pertanto, far uso sia delle norme della Carta costituzionale che riconoscono determinati diritti fondamentali (come il diritto alla riservatezza, il diritto all'integrità del domicilio privato ed il diritto di proprietà), sia dei principi generali in tema di condominio (come emergenti dagli artt. 1117 ss. c.c.), sia dei provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali (nella parte in cui tali provvedimenti hanno affrontato la questione in esame).

Nello specifico, il magistrato ha dovuto rispondere ai seguenti interrogativi: 1) se sia consentito al singolo condomino od all'assemblea installare telecamere, con annesso impianto di videoregistrazione, che riprendano, rispettivamente, porzioni di esclusiva pertinenza dei condomini o spazi comuni; 2) in caso di risposta positiva, quali siano i principi alla stregua dei quali potere installare e posizionare le telecamere; 3) se la posa delle due telecamere oggetto di causa possa ritenersi comportamento legittimo o contrastante con le norme e/o i principi da porre a base della regolamentazione della materia.

Nonostante le considerazioni cui era pervenuta un'ordinanza emessa da un altro giudice lombardo - v. Trib. Varese 16 giugno 2011, che deponeva in senso contrario alla prima delle tre domande sopra evidenziate - il tribunale di Milano ha ritenuto di poter dare risposta affermativa, riconoscendo in astratto il potere sia in capo al singolo condomino sia in capo all'ente condominio di installare impianti di videoregistrazione a presidio di porzioni di proprietà esclusiva o di parti comuni dello stabile.

Occorre, in primis, porre mente alle norme di rango costituzionale che tutelano il diritto di proprietà, la libertà personale ed il domicilio - questi ultimi definiti dalla Carta inviolabili - nonché l'integrità personale,

diritti che sicuramente danno copertura costituzionale all'eventuale posa ed installazione di impianti di videoregistrazione che ne mirino a prevenire atti lesivi.

Inoltre, la possibilità astratta di installare le telecamere, con annessi impianti di videoregistrazione, a favore dei singoli condomini o dell'assemblea, si evince da una serie di norme di rango primario, quali gli artt. 1102, comma 1, e 1120, comma 2, c.c., nonché dal combinato disposto degli 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, ad opera dell'amministratore di condominio, dell'assemblea o per il tramite del regolamento di condominio; nulla osta, pertanto, a che un singolo faccia uso delle parti comuni dell'edificio installando delle telecamere a presidio delle proprietà esclusive - si pensi ai casi di immobili di proprietà di gioiellieri, antiquari, o banche per i quali vi è l'impellente necessità di tutelarsi al meglio contro la prevenzione di furti o danneggiamenti - o al fatto che la relativa posa sia decisa dall'assemblea a maggioranza per la tutela delle parti comuni (su questo ultimo profilo, non si è ritenuta necessaria l'unanimità dei consensi, ma sufficiente il quorum semplice contemplato dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c.).

Riconosciuto, dunque, un generale potere in capo al singolo condomino o alla collettività condominiale circa la posa ed installazione di impianti di ripresa audiovisiva, occorre, a questo punto, verificare quali siano i principi alla stregua dei quali potere installare le telecamere all'interno degli spazi condominiali, dovendosi scongiurare il pericolo di una "giungla di telecamere", a finalità latamente di tutela delle proprietà individuali o collettive, che possano ledere, però, il diritto di ciascuno alla propria riservatezza e consentire illecite intrusioni ad opera di terzi nella sfera privata dei singoli.

La posa delle telecamere deve essere giustificata da concrete esigenze di tutela di diritti costituzionalmente garantiti, quali il diritto di proprietà, la libertà personale ed il domicilio, quindi, a presidio delle proprietà dei

condomini o delle parti comuni quando, per la peculiarità delle attività ivi svolte o per la presenza all'interno dei predetti spazi di beni di un certo valore, sussista la concreta necessità di allestire un coacervo di deterrenti ai fini della prevenzione di eventi delittuosi: tali circostanze possono maggiormente puntellare una decisione in tal senso allorché, all'interno del condominio ove quest'ultimi sono posizionati, si siano già verificati furti o danneggiamenti oppure fatti lesivi dell'incolumità personale di una certa gravità.

L'installazione delle telecamere deve avvenire con l'adozione, da parte del soggetto che ne ha deciso la posa, delle cautele a tutela dei terzi nel rispetto dei principi di necessità, proporzionalità ed adeguatezza.

In buona sostanza, occorre che, qualora le telecamere vengano installate ad iniziativa dei singoli condomini, l'angolo visuale delle riprese debba essere rigorosamente limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza del soggetto che ha deciso la posa delle telecamere, ad esempio agli spazi antistanti l'accesso alla propria abitazione, con esclusione, di ogni forma di ripresa - anche senza registrazione di immagini - relative ad aree comuni o ad aree antistanti l'abitazione di altri condomini.

Laddove, poi, la decisione dell'installazione promani dal consesso assembleare, si richiede che la relativa posa miri a prevenire concrete situazioni di pericolo con riferimento alla sicurezza delle persone o alla tutela dei beni di proprietà comune, avuto comunque riguardo ad eventuali misure già adottate o che è possibile adottare al fine della prevenzione di atti lesivi dei predetti beni giuridici (sistemi di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici, ecc.).

Applicando le summenzionate considerazioni al caso di specie, si è affermato che al condomino spettasse il potere di installare le due telecamere di cui sopra anche in assenza del consenso del consesso assembleare, ma - sulla base della documentazione fotografica versata in atti - si è evidenziato che la posa di entrambe non rispettavano il principio di proporzionalità e di adeguatezza al fine del perseguimento della minore

invasività delle riprese audiovisive nei riguardi degli altri condomini e dei soggetti terzi.

Salvo precisare che il condominio risultava sprovvisto di titolarità dal lato attivo nel rapporto giuridico dedotto in giudizio, non potendo lo stesso agire a tutela della privacy dei singoli, il giudicante ha rilevato, in concreto, che la telecamera posta sotto la finestra dell'appartamento del convenuto per videoriprendere il box aveva un raggio di azione molto ampio, che investiva l'intero cortile comune e risultava assai invasivo della privacy di chiunque lo attraversasse, laddove analoghe finalità ed esigenze di tutela potevano essere raggiunte dallo stesso condomino mediante la posa di una telecamera sopra il box di proprietà con l'occhio rivolto a riprenderne l'ingresso e le parti antistanti nei limiti strettamente necessari alla manovra delle vetture.

Inoltre, la telecamera ubicata al primo piano dello stabile sopra la porta di ingresso dello studio professionale del convenutoolgeva il proprio occhio - non solo sul pianerottolo ove si trovava il vano ascensore del primo piano, bensì anche - verso la proprietà esclusiva di un altro condomino; lo stesso convenuto poteva prevenire eventi delittuosi mediante la posa di una telecamera sopra la porta di ingresso dello studio con l'occhio rivolto in posizione contraria rispetto a quella adottata, ossia teso a riprenderne unicamente l'ingresso e le parti antistanti nei limiti strettamente necessari a scrutare l'eventuale presenza di soggetti malintenzionati.

A ben vedere, in conclusione, si registrano due contrapposti interessi potenzialmente coinvolti dal funzionamento di questi sistemi di videosorveglianza: da un lato, l'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni comuni (rispettivamente, contro aggressioni e danneggiamenti/furti), e, dall'altro, la preoccupazione che i trattamenti effettuati, nel rendere più agevolmente conoscibili a terzi informazioni relative alla vita privata di chi vive nel condominio, come pure abitudini individuali e familiari, siano idonei a incidere sulla libertà degli interessati di muoversi, non controllati, nel proprio domicilio ed all'interno degli spazi comuni.