

## Videosorveglianza. La diffusione nei condomini apre problemi di riservatezza

# Privacy e sicurezza possono convivere

### Proporzionalità, liceità e necessità i principi fissati dall'Authority

Augusto Ciria

Diventa sempre più difficile la convivenza tra privacy e sicurezza, esigenza molto avvertita da chi vive nelle grandi città. È significativo il caso Milano, dove il Comune ha messo a punto un piano a difesa in particolare delle donne, nel quale la videosorveglianza riveste un peso rilevante. Questo tipo di apparecchiature sta conoscendo una diffusione crescente nei condomini privati e anche in questo caso si aprono problemi legati alla tutela della riservatezza e dell'intimità dei condomini e di tutti coloro che frequentano gli spazi comuni condominiali. In altri termini, le apparecchiature installate per garantire la sicurezza non devono violare il diritto alla riservatezza di cui ogni persona deve godere, soprattutto negli spazi in cui abita.

#### Tre criteri generali

Tale elementare concetto non sempre viene osservato se è vero che l'autorità garante per la privacy, proprio in conseguenza del rilevante numero di segnalazioni pervenute, ha ritenuto opportuno dettare per la videosorveglianza una specifica rego-

lamentazione basata su tre principi generali: liceità, necessità e proporzionalità. 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. Va escluso poi ogni uso superfluo: diventa inutile nei casi in cui il complesso condominiale già usufruisca di un servizio di vigilanza fornito da apposito personale o sia fornito di altre idonee misure dirette ad assicurare tranquillità e sicurezza dei condomini (ad esempio diversi sistemi d'allarme meno invasivi).

Quanto invece alla proporzionalità, deve ritenersi illegittima la videosorveglianza in luoghi non soggetti a concreti pericoli o per i quali non sussistono effettive esigenze di controllo: è il caso del condominio dove non si sono mai verificati né furti né 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 transitano nelle vicinanze: per una persona la sola vista di una telecamera può determinare forme di condizionamento dei suoi movimenti e costituire quindi legittimo motivo di contestazione. Ecco perché deve ritenersi il-

legittimo e arbitrario anche il posizionamento di finte telecamere non funzionanti.

#### Obbligo di informazione

Altre due condizioni si pongono all'ammissibilità nell'ambito del condominio della tutela della sicurezza delle persone e dei beni comuni a mezzo di sistemi di videosorveglianza: l'una, che le immagini siano unicamente visionabili in tempo reale oppure conservate 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 già si trovano in un'area videosorvegliata. Tale informativa, di formato e in posizione chiaramente visibile, può essere fornita anche a mezzo di formule sintetiche, purché chiare e senza ambiguità: ciò soprattutto nei casi in cui le telecamere siano collocate in zone non facilmente individuabili. Tale estremo slancio di tutela della privacy desta in verità 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, quindi a coloro che, avendo deliberato l'installazione dell'impianto, sono a conoscenza della sua esistenza; dall'altro, a persone estranee al condominio che, se temono di essere viste, si presume intendano svolgere attività illegittime, per cui non si giustifica la necessità di informarli preventivamente della ripresa.

### Nel singolo alloggio

#### All'ingresso

Il singolo condomino che vuole installare telecamere per il controllo dell'ingresso del proprio appartamento non deve superare particolari ostacoli normativi: si tratta 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, sia per quelli destinati a sorvegliare le aree comuni condominiali, l'angolo visuale delle riprese deve essere in ogni caso rigorosamente limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza del condominio, senza invasione visiva o registrazione di aree e di unità immobiliari estranee al condominio stesso

#### Videocitofoni

Sono infine ammissibili i videocitofoni per identificare le persone che si accingono a entrare nell'androne comune. La loro presenza deve essere comunque segnalata attraverso un'informativa agevolmente rilevabile, se utilizzati per fini al di fuori di quelli esclusivamente personali

### Leggi e sentenze

- Codice civile, articoli 1102, 1120, 1121, 1136
- Legge 675/1996
- Dlgs 196/2003
- Dlgs 314/2004
- Provv. Garante, nov. 2000
- Provv. Garante, apr. 2004
- Provv. Garante, mag. 2006
- Cassazione civile, 26 maggio 2006, n. 12654
- Cassazione civile, 25 ottobre 2005, n. 20639
- Cassazione civile, 21 agosto 2003, n. 12298

[www.ilsole24ora.com/norme](http://www.ilsole24ora.com/norme)  
le principali leggi e sentenze

A.Ci.

L'installazione nell'immobile. L'iter per l'approvazione dei proprietari

## Il via in assemblea

Spetta all'assemblea l'ultima decisione, nel senso che l'installazione di un impianto di videosorveglianza rappresenta un atto che senza dubbio travalica i poteri di ordinaria gestione del condominio e non rientra tra gli interventi che l'amministratore può compiere di sua unilaterale iniziativa. È certamente un'opera innovativa che va a modificare, migliorandolo, l'uso delle parti comuni e che come tale deve essere approvata dall'assemblea con il voto favorevole espresso dalla

maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentano almeno due terzi dei millesimi di proprietà.

L'autorità garante si è invece espressa in modo più rigoroso sulla 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 ai meri fini della stesura successiva del verbale della riunione, essa si può eseguire solo previo consenso informato di tutti i par-

tecipanti 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. Il voto contrario anche di un solo condomino può impedire il legittimo svolgimento dell'operazione: 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 all'ordine del giorno.