

23 ottobre 2013

## **In condominio telecamere decise a maggioranza**

di Paola Pontanari

Il condominio è un luogo di stretta convivenza e quindi bisogna saper dosare la trasparenza nella gestione della cosa comune e il diritto alla riservatezza di ciascuno, tutelato dal Codice della privacy. Così l'amministratore dovrà saper conciliare di volta in volta queste due necessità – che la legge considera ugualmente importanti – senza che l'una prevalga sulla seconda o possa danneggiarla.

Il nuovo articolo 1122-ter del Codice civile, introdotto dalla riforma del condominio (legge 220/2012), si occupa per la prima volta della videosorveglianza. E stabilisce che l'assemblea condominiale, con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno metà dei millesimi, può deliberare l'installazione di videocamere sulle parti comuni dell'edificio.

Il Garante della privacy ha giustamente distinto tra le riprese svolte dai singoli condomini a scopi personali e quelle che invece vengono effettuate dal condominio per controllare le sue parti comuni.

Il primo caso si riferisce a quando il condomino intende sorvegliare la propria porta di casa oppure il posto auto. Dato che le immagini non verranno diffuse né comunicate a terzi, non si applica il Codice della privacy. Quindi, per esempio, non c'è l'obbligo di segnalare con un cartello la presenza della videocamera. L'importante è che il sistema di videosorveglianza sia installato in modo tale che l'obiettivo della telecamera riprenda unicamente la porta d'ingresso e non il pianerottolo, così come la videocamera posta nel box dovrà riprendere unicamente il proprio posto auto e non l'intero garage.

Invece, nel caso di telecamere poste dal condominio per sorvegliare le parti comuni, dovranno essere adottate tutte le misure e le precauzioni previste dal Garante, cioè:

- le persone che transiteranno nelle aree sorvegliate dovranno essere informate con appositi cartelli della presenza delle telecamere;
- nel caso di impianti collegati alle forze dell'ordine, sarà necessario apporre uno specifico cartello che lo evidenzia;
- le immagini registrate potranno essere conservate per un periodo limitato, cioè sino a un massimo di 24-48 ore, fatte salve specifiche esigenze, come la chiusura di esercizi oppure di uffici che hanno sede nel condominio, o di ulteriore conservazione in relazione ad indagini della polizia o comunque di natura giudiziaria;
- le telecamere condominiali dovranno riprendere solo le aree comuni da controllare, evitando la ripresa di luoghi circostanti quali strade, altri edifici, edifici commerciali eccetera;
- i dati raccolti dovranno essere protetti con idonee e preventive misure di sicurezza, in modo da consentirne l'accesso solo alle persone autorizzate oppure al titolare o al responsabile del trattamento dei dati (che ben potrà essere anche lo stesso amministratore del condominio).

Il mancato rispetto di queste prescrizioni, a seconda dei casi, comporterà:

- l'inutilizzabilità dei dati personali trattati (lo prevede l'articolo 11, comma 2, del Codice della privacy);
- l'adozione di provvedimenti di blocco o divieto del trattamento disposti dal Garante (articolo 143, comma 1, lettera c del Codice);
- l'applicazione delle sanzioni amministrative o penali ed esse collegate (articoli 161 e seguenti del

Codice), oltre ovviamente ad eventuali richieste di risarcimento da parte di eventuali soggetti danneggiati.

Lo stesso si può dire in relazione ai videocitofoni che rilevano immagini, talvolta anche tramite registrazione.

Se il sistema è installato esclusivamente a fini personali e le immagini non sono destinate alla comunicazione sistematica o alla diffusione, il Garante non interviene.

23 ottobre 2013

---

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati