

L'ANGOLO DELL'AVVOCATO

ATTI VANDALICI NELLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

È POSSIBILE E CON QUALI LIMITI L'INSTALLAZIONE DI TELECAMERE DI VIDEOSORVEGLIANZA NELLE AREE COMUNI?

Prosegue la rubrica dedicata alle questioni 'legali'.

Sono tempi in cui provengono ai nostri Uffici molte lamentele relative ad atti di inciviltà commessi con violenza sulle cose comuni poste in condominio, utilizzate molto spesso come mezzo per fare dispetti e provocare.

Si pone allora il problema se vi sia un valido e legittimo strumento che possa, se non impedire, almeno scoraggiare atti vandalici all'interno di aree comuni del condominio. Si ricorda chi volesse segnalare alcuni argomenti di interesse comune che potrà farlo scrivendo al seguente indirizzo:

Notiziario ATER, l'Angolo dell'avvocato, via Sacile, 15 - 33100 UDINE o inviando una e.mail all'indirizzo e.mail: info@ater-udine.it

IL CASO

In un condominio amministrato dall'Ater si verificano frequentemente danneggiamenti alle cose comuni (campanelli, portone di ingresso, cassette della posta).

I condomini, stanchi di subire gli atti vandalici e di pagare i conseguenti costi per riparare i danni, chiedono all'amministratore se è possibile installare delle telecamere di videosorveglianza per poter individuare i colpevoli dei vandalismi o, perlomeno, per disincentivare i danneggiamenti e anche, più in generale, per tutelare la propria sicurezza.

Chiedono, inoltre, se è possibile che la visione delle riprese della telecamere possa essere realizzata da un solo condomino.



Il delicato equilibrio tra l'esigenza di salvaguardia della proprietà e della sicurezza e quella di protezione della privacy dei singoli.

L'argomento della videosorveglianza condominiale affronta due aspetti di pari importanza: quello, da una parte, della tutela delle legittime ragioni della proprietà e quello, dall'altra, della riservatezza delle persone, che non può mai essere compromessa e violata.

L'equilibrio è così delicato che sulla questione sono intervenuti sia il Garante della privacy sia il Legislatore.

I provvedimenti in materia hanno riconosciuto la possibilità di utilizzare sistemi di video sorveglianza nelle aree comuni condominiali, in presenza di concrete situazioni che giustificano l'installazione a protezione delle persone e della proprietà.

Sono stati però previsti anche dei limiti ai sistemi di rilevazione delle immagini tali che venga evitato il pericolo che lo strumento video determini un'interferenza illecita nella vita privata altrui, vale a dire un'ingerenza ingiustificata nei diritti e nelle libertà delle persone.

Gli aspetti pratici della installazione delle telecamere di videosorveglianza.

Veniamo allora alla disciplina e ai limiti della videosorveglianza nelle aree comuni condominiali.

L'articolo 1122 ter del codice civile prevede che l'assemblea può deliberare l'installazione di telecamere di sorveglianza con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c., ovvero da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno alla metà del valore dell'edificio.

Il servizio di video sorveglianza non deve necessariamente essere affidato a una ditta esterna, ma può essere gestito dal condominio stesso.

Il titolare del trattamento delle immagini è il Condominio e l'assemblea condominiale individua il personale che può visionare le immagini con la nomina del responsabile e incaricato del trattamento dei dati.



La telecamera può essere posizionata in un area comune purché l'angolo visuale venga indirizzato e orientato in modo tale da riprendere esclusivamente lo spazio comune che l'assemblea ha inteso effettivamente sottoporre a vigilanza e da evitare, per quanto possibile, la ripresa di luoghi circostanti e di particolari che non risultino rilevanti.

La telecamera deve essere segnalata con appositi cartelli, eventualmente avvalendosi del modello predisposto dal Garante, visibile anche di notte qualora la registrazione delle immagini sia continua (24 ore su 24).

Le registrazioni, infine, possono essere conservate per un periodo limitato tendenzialmente non superiore alle 24-48 ore,

Per tempi di conservazione superiori ai sette giorni è necessario presentare una richiesta specifica,preliminare, al Garante della privacy.

Per quanto riguarda la possibilità che sia un condomino solo a visionare i filmati raccolti, rimandiamo ad altro articolo, in cui verranno trattate le figure del responsabile e dell'incaricato del trattamento dei dati