

Condominio e videosorveglianza

Sembra aumentare la sensazione di insicurezza dei cittadini, che spinge a trovare contromisure adeguate. Una di questa è certamente la videosorveglianza, cui fa tuttavia da contraltare la privacy. Da un lato quindi cresce il desiderio di affiancare telecamere ai sistemi di difesa più tradizionali, come antifurti e inferriate, che però possono proteggere solo le abitazioni e non anche i garages, i portoni e gli androni condominiali. Il fenomeno è anche favorito dal fatto che tali impianti, forse proprio per la loro diffusione, hanno prezzi sempre più ridotti. D'altra parte esiste tuttavia anche la contrapposta esigenza della privacy che però, costituendo un diritto soggettivo anche del singolo condomino, può rappresentare un notevole ostacolo all'installazione degli impianti di video sorveglianza. In questo senso si è infatti pronunciato il Tribunale di Salerno, con la recente ordinanza 14 dicembre 2010, che pare essere la prima decisione in assoluto sul punto. Il Tribunale ha infatti deciso - peraltro per ora solo con una decisione interlocutoria - che la delibera relativa all'installazione di un impianto di videosorveglianza per il controllo delle zone condominiali non rientra nei poteri dell'assemblea che quindi non può validamente deliberare in merito a tale opera a maggioranza, perché si tratta di questione diretta a perseguire finalità estranee alla conservazione e alla gestione dei beni comuni. La conseguenza è, ovviamente, che si tratta di cosa pur sempre fattibile, ma solo con l'accordo di tutti i condomini. Va detto che, come anticipato, si tratta di una decisione solo interlocutoria, che dovrà essere anzitutto confermata con sentenza dello stesso Tribunale di Salerno. Come è noto infatti, prescrive l'articolo 1137 del Codice Civile, al secondo comma, che *"contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa"*. L'ultimo inciso delinea una sorta di fase in senso lato cautelare nell'ambito dell'ordinario processo di cognizione avente ad oggetto l'impugnazione di delibera assembleare. Detto in termini più semplici, impugnata giudizialmente una delibera assembleare avanti all'autorità giudiziaria, la delibera mantiene comunque la sua efficacia sino a che non venga eventualmente "travolta" dalla sentenza (ad esempio la delibera di approvazione del rendiconto e del preventivo può essere posta a base di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti di un condomino moroso, anche quello stesso che ha impugnato la delibera). Certamente in molti casi ciò può pregiudicare l'utilità di una sentenza eventualmente favorevole che concluda, dopo vario tempo, il giudizio: si pensi ad esempio ad una sentenza che dichiari illegittima una delibera che abbia approvato l'effettuazione di lavori straordinari dopo che questi siano già stati fatti, collaudati e pagati! Proprio per ciò la norma prevede che in una fase iniziale della causa (in realtà in qualsiasi momento di essa ciò abbia un senso) la parte ricorrente può chiedere che il giudice, in via provvisoria (ma con indubbia suggestione, "anticipatoria" del giudizio finale) sospenda l'efficacia della delibera impugnata ed è appunto questo l'oggetto dell'ordinanza del Tribunale di Salerno di cui si diceva. La delibera in questione concerneva l'installazione di un impianto di videosorveglianza su aree comuni del piazzale antistante al fabbricato e degli androni delle scale. Uno dei condomini contrari aveva impugnato la delibera, lamentando la lesione del proprio diritto alla riservatezza e alla libertà personale. Il condominio si era ovviamente costituito in causa sostenendo l'utilità dell'impianto per la tutela dell'esigenza di sicurezza e di tranquillità dei condomini. Per contro il Tribunale ha rilevato anzitutto che sullo specifico tema il Garante della Privacy aveva formulato in data 13 maggio 2008 un'apposita segnalazione al Parlamento e al Governo per manifestare l'opportunità di un intervento normativo, che però non c'è poi stato, onde ne deduce il Tribunale che, allo stato, la decisione del caso deve basarsi unicamente sui principi generali relativi da un lato alla protezione dei dati personali e al condominio dall'altro, tra l'altro considerando che la questione della privacy legata alla videosorveglianza non è -come rilevato dallo stesso Garante nella segnalazione di cui sopra- questione che riguardi i soli condomini, ma anche i loro eventuali inquilini e addirittura tutti coloro che frequentano abitualmente il condominio per vincoli familiari o per motivi di lavoro. Il Tribunale ha anche chiarito di non ritenere rilevante se l'angolo visuale delle riprese sia limitato ai soli spazi di pertinenza condominiale e non esteso alle zone di proprietà individuale.

Avv. Davide Civallero - socio I.R.C.A.T. per Newspages.