

03. 9 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio

03 LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI

03. 9 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio Rif.: artt. 1122 *bis* e 1122 *ter*, c.c.

Come previsto dall'art. 1122-*bis*, co.1, c.c., introdotto dalla l. n. 220/2012, il singolo condomino potrà installare tanto sul bene comune (tetto, lastrico solare o facciata), quanto su porzioni immobiliari di proprietà esclusiva, **impianti individuali per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo** (anche satellitare o via cavo), ivi compresi i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze. Questo dovrà avvenire in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni ed alle proprietà individuali, salvaguardando *in primis* il decoro architettonico. L'espressione utilizzata dal legislatore ("minor pregiudizio") sta ad indicare che l'ingerenza da parte del singolo condomino per l'installazione di tali impianti, finalizzati all'esercizio di un diritto primario costituzionalmente garantito e riconducibile al diritto primario alla libera manifestazione del pensiero ed alla ricezione del pensiero altrui (art. 21 Cost.), deve tradursi in un fastidio che deve essere tollerato. Tale diritto si estende al passaggio di cavi, fili ed ogni altra componente necessaria per il funzionamento degli impianti stessi.

Allo stesso modo il condomino può installare sul lastrico solare degli edifici, su ogni altra idonea superficie comune, nonché sulle parti di proprietà individuale del medesimo, **impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili** destinati al servizio di singole unità del condominio (art. 1122-*bis*, co.2, c.c.). L'importanza di tali impianti, finalizzati al risparmio energetico, hanno indotto il legislatore a liberarli dal limite del "minor pregiudizio" riducendo la portata della prescrizione ad una più generica idoneità della superficie sulla quale gli impianti stessi saranno collocati.

I due tipi di opere sono stati riportati sul medesimo piano nel momento in cui è stato previsto l'obbligo di concedere l'accesso alle unità di proprietà esclusiva per la progettazione e per l'esecuzione delle stesse (art. 1122-*bis*, ult. co., c.c.). Nella specie ci si trova di fronte ad un'interpretazione analogica dell'art. 843, co.1, c.c., secondo il quale «il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro od altra opera del vicino oppure comune». Tuttavia, l'ingresso e il transito non sono consentiti ove sia, comunque, possibile eseguire i lavori sul fondo stesso sul quale i lavori debbano essere intrapresi (Cass. n. 28234/2008). In caso di contestazioni il giudice dovrà accertare la sussistenza dei presupposti che legittimano il vicino ad esercitare il potere di accesso, ovvero la liceità dell'opera (Cass. n. 7768/2011).

La parte finale del quarto comma dell'art. 1122-*bis* esclude che il condomino sia tenuto a chiedere il nulla osta dell'assemblea, purché rispetti i limiti stabiliti dai capoversi precedenti.

Quanto alle **modalità di realizzazione** di detti impianti, quando si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato dovrà darne notizia all'amministratore

03. 9 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio

comunicando progetto e modalità di esecuzione. L'assemblea, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, co. 5 potrà prevedere misure alternative per l'esecuzione dell'intervento od imporre tutte le cautele necessarie alla salvaguardia degli aspetti di comune interesse.

Con riferimento alla installazione degli impianti di produzione di energia, inoltre, l'assemblea – sempre su richiesta degli interessati – potrà ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre aree comuni nel rispetto del regolamento di condominio e degli utilizzi in atto.

L'assemblea, con la stessa maggioranza, può anche subordinare l'effettuazione dei lavori alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per eventuali danni.

Il legislatore, con l'art. 1122-ter c.c. ha direttamente affrontato il problema della sicurezza negli immobili ed ha previsto la possibilità di installare, sulle parti comuni dell'edificio, impianti volti a consentire la **videosorveglianza** su tali spazi previa delibera assembleare approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c.

Prima della riforma, in assenza di una espressa normativa, la giurisprudenza si era pronunciata più volte sull'argomento in modo non univoco. **Una parte della giurisprudenza di merito sosteneva che la delibera dell'assemblea condominiale che approva l'installazione di un impianto di video sorveglianza relativo a parti comuni, non rientra, in senso assoluto, tra quelle riconducibili all'approvazione dell'assemblea. Altro orientamento faceva salvo il caso in cui la decisione fosse stata assunta all'unanimità dei condomini, perfezionandosi in questo caso un comune consenso idoneo a fondare effetti tipici di un negozio dispositivo dei diritti coinvolti. Una terza impostazione si accontentava della deliberazione a maggioranza e per la prospettata violazione della privacy dei condomini richiama la giurisprudenza della Corte di cassazione penale secondo cui installare una telecamera sul cortile condominiale non integra gli estremi del reato di cui all'art. 615-bis c.p. (Cass., ord., n. 14969/2022; Cass. pen. n. 46786/2014).**

L'amministratore del condominio, a seguito della delibera assembleare, dovrà però adottare tutte le cautele previste dal provvedimento generale del Garante della Privacy in materia di videosorveglianza del 5 dicembre 2020, primo documento informativo ufficiale successivo alla riforma europea in materia di protezione dei dati personali (Linee guida 3/2019 dell'Edpb pubblicate in data 29/01/2020) e segnatamente dovrà:

- 1) collocare un cartello informativo in merito all'esistenza degli impianti;
- 2) conservare le immagini per un periodo limitato, ritenuto ipotizzabile e congruo in un massimo di 7 giorni
- 3) individuare il personale che può visionare le immagini con atto di nomina di responsabile e incaricato del trattamento;
- 4) chiedere al garante la verifica preliminare nei casi previsti dal provvedimento generale.

03. 9 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio

Resta fermo che rimane pienamente valido quanto affermato dal Garante (*Prov. 8 aprile 2010, art. 2*), secondo il quale è necessario che " l'attività di videosorveglianza venga effettuata nel rispetto del c.d. principio di proporzionalità nella scelta delle modalità di ripresa e dislocazione (es. tramite telecamere fisse o brandeggiabili, dotate o meno di zoom), nonché nelle varie fasi del trattamento che deve comportare, comunque, un trattamento di dati pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità perseguite".

L'inosservanza dei suddetti adempimenti può comportare responsabilità amministrative e penali, nonché richieste di risarcimento da parte di soggetti eventualmente danneggiati.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.