

### **3.09 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio**

9. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

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

Rif: art. 1122 bis e 1122ter c.c.

Con la prima disposizione richiamata il singolo condomino potrà installare, senza autorizzazione dell'assemblea (ultimo comma), 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.

Il tutto nel rispetto delle parti comuni e con preservazione del decoro architettonico.

Il diritto alla installazione di antenne autonome sul lastrico solare di un edificio condominiale, nonché al passaggio di condutture, fili e ogni altro impianto occorrente per il funzionamento delle stesse si configura, secondo la giurisprudenza più recente, come una facoltà riconducibile al diritto primario alla libera manifestazione del pensiero ed alla ricezione del pensiero altrui riconosciuto dall'articolo 21 Costituzione.

Nell'ambito del diritto primario riconosciuto dall'articolo 21 della Costituzione rientra anche la possibilità di installare antenne su beni di proprietà esclusiva altrui, contro la volontà dell'assemblea dei condomini, come sancito dall'articolo 397 del Decreto Presidente della Repubblica 23/3/73, n.156, secondo il quale i proprietari di immobili o di porzioni di immobili non possono opporsi alla installazione, sulla loro proprietà, di antenne destinate alla ricezione di servizi di radiodiffusioni appartenenti agli abitanti dell'immobile stesso.

L'articolo 232 della stessa legge stabilisce poi che il proprietario o il condominio non possono opporsi all'appoggio, nell'immobile di loro proprietà, di antenne o di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili, o qualsiasi altro impianto occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini, con il limite di non impedire il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione e di non recare danni a terzi.

Detto articolo prevede anche la possibilità che un soggetto, per installare una parabola o effettuare ogni tipo di manutenzione alla stessa, possa imporre ad altro soggetto, sia o meno un altro condomino, il passaggio nell'immobile di sua proprietà del personale addetto alla manutenzione, senza dover corrispondere al suddetto proprietario alcuna indennità.

Secondo la giurisprudenza maggioritaria, la libertà di installazione di antenne o parabole sui terrazzi condominiali è, in ogni caso, subordinata all'impossibilità, per il soggetto, di utilizzare

### **3.09 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio**

spazi propri (Cass. 9427/2009).

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 (comma 3).

Quanto alle modalità di realizzazione di detti impianti, quando si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato dovrà darne notizia all'amministratore 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. 1122ter 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 video sorveglianza 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.

Da un lato, infatti, alcune decisioni di merito avevano negato legittimità a tali interventi in quanto gli impianti di videosorveglianza erano stati ritenuti suscettibili di violare il diritto alla riservatezza dei singoli condomini, mentre, secondo un opposto orientamento giurisprudenziale la relativa installazione era stata subordinata all'unanimità dei consensi da parte dei condomini.

Pertanto, più volte ed ancora di recente, la Corte di Cassazione Penale ha affermato che la videoripresa di aree comuni condominiali non deputate a manifestazioni di vita privata non possa ritenersi indebitamente invasiva della sfera privata dei condomini e quindi illecita ai sensi dell'articolo 615-bis c.p. che punisce le interferenze illecite nella vita privata (tra le altre Cass. Pen. 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 dell'8 aprile 2010, e segnatamente dovrà:

### **3.09 Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione energetica; la videosorveglianza nel condominio**

- 1) collocare un cartello informativo in merito all'esistenza degli impianti;
- 2) stabilire tempi minimi di conservazione delle immagini (massimo 24 ore);
- 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.

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