

**Condominio.** Per i sistemi di controllo la riforma prevede l'approvazione di metà degli intervenuti e almeno metà dei millesimi

# Videosorveglianza solo motivata

## La maggioranza qualificata supera i limiti alla riservatezza in caso di rischi reali

**Ettore Ditta**

La riforma del **condominio** ha introdotto una speciale maggioranza assembleare per realizzare sistemi di videosorveglianza, che non è stata cambiata dal Dl 145/2013. Per effetto del nuovo articolo 1122-ter del Codice civile il quale prevede che le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza sono approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 (vale a dire con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la me-

tà del valore dell'edificio).

Così sembra risolto il problema della maggioranza necessaria per approvare validamente la realizzazione di questi sistemi, che era già stato segnalato al Governo e al Parlamento in data 13 maggio 2008 dallo stesso Garante per protezione dei dati ed poi ribadito nel provvedimento sulla videosorveglianza in data 8 aprile 2010. Ma, a ben vedere, l'applicazione della nuova disposizione non può dirsi affatto agevole. Infatti vi è almeno un aspetto importante da non trascurare.

Anche non considerando le motivazioni della scelta legisla-

tiva a favore della maggioranza agevolata, resta sempre il problema dell'osservanza della normativa sulla riservatezza - che non può essere sacrificata in maniera sistematica per effetto dell'articolo 1122-ter.

Il decreto legislativo 196/03 (Codice sulla riservatezza dei dati personali), infatti, sottopone sempre l'utilizzo dei dati ad una serie di principi generali a cui tutte le disposizioni di settore devono adeguarsi (principi di liceità, di necessità, di proporzionalità e di finalità, che comporta che i dati trattati devono essere pertinenti e non eccedenti).

### La privacy degli inquilini

Viene allora in considerazione innanzitutto il problema, ancora irrisolto, della tutela della riservatezza degli eventuali conduttori, che non hanno titolo per esprimere la propria volontà (al contrario di quanto, per esempio, viene previsto per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria dall'articolo 10 della legge 392/1978).

### La necessità di rischi reali

Va poi affrontato anche il problema del rispetto degli obbli-

ghi derivanti dai principi generali sopra ricordati, che non si limitano a imporre l'apposizione di cartelli di segnalazione visibili anche di notte, la conservazione dei dati registrati per un periodo di tempo limitato e la limitazione dell'inquadratura delle telecamere alle sole zone comuni.

Infatti, il principio di necessità esclude invece l'utilizzo di dati di persone identificabili se le finalità del trattamento possono essere realizzate pure con l'impiego solo di dati anonimi e il principio di proporzionalità richiede che l'installazione delle telecamere venga decisa solo in presenza di rischi reali e non

affrontabili in maniera adeguata mediante idonei accorgimenti di natura diversa, come la presenza di custodi, l'installazione di porte blindate, di sistemi di allarme e simili.

Qualora, nei casi concreti, questi principi risultassero violati, la sola maggioranza prevista dall'articolo 1122-ter non varrebbe comunque a rendere legittimo un impianto di videosorveglianza, in quanto in contrasto con le garanzie costituzionali disposte dell'articolo 2 (tutela della riservatezza) e dell'articolo 13 (tutela dell'inviolabilità del domicilio).