

IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA SULLE PARTI COMUNI

Il nuovo art. 1122 *ter* c.c.

Il nuovo articolo 1122-*ter*, derogabile prevede la facoltà dell'assemblea di decidere l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). L'esigenza di un intervento normativo sul punto è stata, a suo tempo sottolineata dal Garante della Privacy con la segnalazione a Parlamento e Governo del maggio 2008 e, più recentemente con il provvedimento 8 aprile 2010. Nel provvedimento, si segnava l'assenza di una puntuale disciplina in materia volta a risolvere specifici problemi applicativi emersi nell'esperienza degli ultimi anni. Sottolinea il Garante "non è infatti chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata solo in base alla sola volontà dei comproprietari, o se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quali sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorra cioè l'umanità ovvero una determinata maggioranza)". Oggi, quindi, il Legislatore interviene anche chiaramente limitando il consenso alla mera maggioranza collegiale, escludendo il consenso del singolo condòmino e quello dei conduttori. Tuttavia la norma detta le regole per procedere all'installazione dell'impianto, ma si tratterà di capire se resta la necessità di raccogliere comunque il consenso dei condòmini al trattamento delle loro immagini o se risulterà sufficiente rispettare l'obbligo di preventiva informazione al pubblico attraverso l'esposizione degli appositi cartelli.

Alla luce della nuova norma, risulta quanto mai auspicabile un definitivo intervento da parte del Garante in materia.

Le telecamere condominiali potranno riprendere esclusivamente parti comuni e la loro funzione dovrà essere obbligatoriamente segnalata dalla cartellonistica di riferimento.

FOCUS RIFORMA: nuovo art. 1122-*ter* c.c.

-Introdotta la possibilità per l'assemblea di deliberare l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni con il voto della maggioranza degli intervenuti con almeno metà del valore.

-Cancellati definitivamente i dubbi circa la necessità di un consenso unanime.

IMPIANTI NON CENTRALIZZATI DI RECEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Il nuovo art.1122-bis c.c.

Il nuovo articolo 1122-bis reca disposizioni su impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (ad esempio le parabole) e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Per quanto riguarda l'installazione di impianti autonomi per la ricezione radiotelevisiva e di altri flussi informativi, la disposizione riconosce il diritto individuale del condòmino alla ricezione radio-TV con impianti satellitari o via cavo, ne conferma la libera realizzazione senza previo voto dell'assemblea precisando l'obbligo di arrecare il minor pregiudizio possibili alle parti comuni, (vigilato dall'amministratore) agli immobili di proprietà di altri condòmini nonché preservando il decoro dell'edificio. Sostanzialmente l'intervento dell'assemblea condominiale è richiesto (con approvazione a maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi, ai sensi del nuovo quinto comma dell'art 1136, modificato dall'articolo 14 della legge) soltanto quando siano necessarie modifiche alle parti comuni; in tal caso possono essere ordinate modifiche al progetto iniziale e richiesta garanzia per eventuali danni. Con riguardo ad un edificio in un condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare antenne televisive è espressamente riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della legge 6 maggio 1940, n. 554 e dal Codice delle comunicazioni elettroniche (D.Lgs n. 259 del 2003). In particolare l'art 209 del codice citato stabilisce che i proprietari di immobili o di porzioni di immobili non possono opporsi alla installazione sulla loro proprietà di antenne appartenenti agli abitanti dell'immobile stesso destinate alla ricezione dei servizi di radiodiffusione e per la fruizione dei servizi radioamatoriali. Le antenne, i relativi sostegni, cavi ed accessori non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà, secondo la sua destinazione, né arrecare danno alla proprietà medesima od a terzi. La giurisprudenza conferma la libertà d'installazione di antenne o parabole sul terrazzo condominiale e conseguente impossibilità di opporsi da parte dell'assemblea condominiale con gli unici limiti consistenti, da un lato, nel fatto che l'impianto non impedisca in alcun modo il libero uso della proprietà, secondo la sua destinazione, né arrechi danno alla proprietà medesima o a terzi (*Cass. Civ., sez II, sent. n.9393 del 6 maggio 2005*).

Inoltre sono state inserite, nel presente articolo, disposizioni relative all'installazione di impianti per la produzione di energia di fonti rinnovabili: in particolare è espressamente consentita la possibilità di installare impianti di questo tipo, destinati a servire singole unità "sul lastrico solare" e "su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato", anche da parte dei singoli condòmini. In tali casi l'assemblea deve provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, non pregiudicando le forme di utilizzo in atto o previste dal regolamento del condominio.

E il pari uso (anche se potenziale) dalle stesse da parte degli altri condòmini.

Al riguardo va precisato che:

- la ripartizione dell'uso delle parti comuni non è comunque proporzionata ai millesimi di proprietà di ciascuno, bensì riferita alla possibilità di consentire lo stesso potenziale uso a tutti;
- in ogni caso vanno tutelati gli usi precedenti: es. stenditoio comune sul lastrico solare.

La norma prevede inoltre che, per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto comune, i condòmini debbano lasciare libero accesso alle loro proprietà individuali. Infine, si stabilisce che "non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative" chiarendo dunque, l'assenza di potere deliberante in tal senso da parte dell'assemblea.

Giova ricordare come tali precisazioni mirino a scongiurare la possibilità da parte dell'assemblea di esercitare arbitrariamente un potere che potrebbe favorire solo alcuni e/o penalizzare altri.

FOCUS RIFORMA: nuova art. 1122-bis c.c.

-Introdotta la possibilità per i singoli condòmini di installare impianti individuali di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque genere di flusso informatico, sia via cavo sia via satellite. Sancito dunque, il c.d. "diritto d'antenna"

-Sancito l'obbligo di consentire l'accesso alle unità immobiliari private per consentire la realizzazione degli impianti di cui sopra.