

LEGITTIMO IMPEDIRE L'ACCESSO ALLE PARTI COMUNI SE PERICOLOSE.

E' legittima la delibera assembleare che approvi la delimitazione e di fatto l'impedimento dell'accesso ad aree condominiali comuni, (nel caso esaminato un terrazzo), se vi siano condizioni tali da mettere in pericolo la sicurezza dei condòmini. Non è tra l'altro ammissibile, per violazione del diritto al pari godimento di cui all'articolo 1102 del Codice Civile, l'apposizione di fioriere da parte di alcuni condòmini (che ostruiscano il passaggio per le scale o occupino, in via esclusiva, il terrazzo); o di fili per stendere, nonché di telecamere di controllo, in una zona comune di cui i medesimi condòmini facciano un uso "più intenso" in quanto vicina ai loro appartamenti.

Lo ha chiarito il Tribunale di Milano, Tredicesima Sezione Civile, con la sentenza numero 8230/2019 depositata il 13 settembre scorso.

Nel caso esaminato dalla sentenza 8230, alcuni condòmini hanno impugnato la delibera assembleare con cui si era deciso di impedire ("*sine die*") l'accesso ad una terrazza comune, da loro precedentemente utilizzata (di fatto in via esclusiva), perché posta nelle immediate vicinanze della loro proprietà e sullo stesso pianerottolo. Nel giudizio si era costituito il condominio eccependo, da un lato, che il terrazzo era comunque ancora utilizzabile dai condòmini impugnanti e dall'altro che comunque l'uso da parte di questi ultimi era illegittimo per la presenza di vasi, fili per stendere, telecamere, che impedivano il pari uso della scala e della terrazza e dovevano essere rimossi salvo il risarcimento dei danni.

La domanda di rimozione è stata accolta sulla scorta delle fotografie prodotte in atti, con conferma della legittimità della delibera. Tanto più che il sindacato dell'Autorità Giudiziaria su di una delibera condominiale non può riguardare il merito (cioè l'esercizio del potere discrezionale dell'assemblea di impedire l'uso momentaneo del terrazzo). E tanto più che la chiusura della terrazza si è resa necessaria per la non conformità del parapetto all'articolo 92 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano (che prevede un'altezza minima di metri 1,10 e la sua inattraversabilità da parte di una sfera di diametro di 10 cm).

Quanto alle telecamere - puntualizza il Tribunale - l'articolo 1122 ter del Codice Civile, introdotto dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220 (di Riforma del condominio) dispone che "*Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la*

videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (500 millesimi, oltre alla maggioranza degli intervenuti)". Va, tuttavia, chiarito che la norma si riferisce ad impianti condominiali (e non ad impianti privati su spazi condominiali), con la conseguenza che le telecamere installate da un condòmino "*privato*", che non inquadrino spazi comuni né spazi altrui, non necessitano di alcuna autorizzazione né soggiacciono alla disciplina sulla privacy. Ed infatti, in tale caso, le aree sorvegliate non sono parti comuni, ma zone di proprietà esclusiva in cui l'accesso è consentito solo a soggetti che siano invitati dal proprietario stesso.

Senonché, nella fattispecie, le telecamere inquadrano le scale, i pianerottoli e il terrazzo comune. Si tratta di spazi che sono, in realtà, destinati all'uso di un numero indeterminato di soggetti, con la conseguenza che la tutela penalistica di cui all'articolo 615 bis Codice Penale, (interferenze illecite nella vita privata), non si estende alle immagini eventualmente ivi riprese (Cassazione Penale 34151 del 2017). Si tenga, tra l'altro presente, che anche il noto vademecum del garante della privacy, (denominato "*Il condominio e la privacy*", emesso prima dell'entrata in vigore del Regolamento UE 679/2016 e delle conseguenti modifiche al Dlgs 196/2003), consente l'installazione di telecamere da parte di privati sulle parti comuni, soltanto ove siano ripresi spazi strettamente pertinenti alle proprietà esclusive, (esemplificativamente, il tratto di pianerottolo immediatamente antistante la porta del proprio appartamento).

In tale contesto, per il Tribunale di Milano, le telecamere installate dal singolo condòmino che riprendano spazi comuni devono essere sempre rimosse se installate senza autorizzazione assembleare.

La domanda di condanna al risarcimento del danno è stata infine respinta non risultando la prova né della sussistenza né della consistenza del danno subito dal Condominio per la presenza di telecamere o vasi o fili o altro.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico
(fonte il sole 24 ore)