

**IL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI
SEGNALAZIONE AL PARLAMENTO E AL GOVERNO SULLA
VIDEOSORVEGLIANZA NEI CONDOMINI**

(art. 154, comma 1, lett. f), d.lg. 30 giugno 2003, n. 196)

1. La presente segnalazione individua le ragioni per le quali il Garante ritiene opportuno un intervento normativo volto a disciplinare alcuni profili relativi alla videosorveglianza all'interno di edifici condominiali e nelle relative pertinenze, tematica che forma oggetto di recenti quesiti e segnalazioni indirizzate all'Autorità. Più specificamente, oggetto della presente segnalazione è il caso in cui non i singoli condomini, ma l'intera compagine condominiale intenda effettuare tali trattamenti (previa installazione di sistemi di videosorveglianza per il tramite della relativa amministrazione condominiale, anche presso amministrazioni di *residence* o di multiproprietà) in aree comuni (quali portoni d'ingresso, androni, cortili, scale, aree di accesso a parcheggi o dedicate a servizi comuni).

2. Da tempo, il tema più generale della videosorveglianza specie in luoghi pubblici o aperti al pubblico è all'attenzione del Garante e ha formato oggetto, oltre che di numerose decisioni in singoli casi, di due provvedimenti di carattere generale: il primo, del 29 novembre 2000 (in www.garanteprivacy.it, doc. *web* n. [31019](#), nel quale si impartivano prime prescrizioni "*nell'attesa di una specifica legislazione*"), il secondo, più dettagliato perché volto a tener conto di variegate sollecitazioni provenienti da prassi applicative, del 29 aprile 2004 (doc. *web* n. [1003482](#)).

Con tali interventi, il Garante non si è soffermato specificamente sulle condizioni di liceità per il trattamento di dati personali all'interno dei condomini: non sono stati di conseguenza identificati né i soggetti la cui manifestazione di volontà è necessaria nel contesto condominiale per svolgere tali trattamenti (i proprietari e i titolari di diritti reali parziari o anche soggetti diversi, primi fra tutti i conduttori), né le eventuali maggioranze da rispettare.

3. In tempi più recenti, si sono moltiplicati i quesiti e le segnalazioni relativi allo specifico profilo delle condizioni di impiego della videosorveglianza da parte di compagini condominiali all'interno di aree comuni.

Dal loro esame emerge l'esistenza di due non convergenti approcci alla tematica, da parte dei contrapposti interessi potenzialmente coinvolti dal funzionamento di questi sistemi di videosorveglianza: da un lato, l'esigenza volta a preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni comuni (ad esempio, rispettivamente, contro aggressioni e danneggiamenti o furti); dall'altro, la preoccupazione che i trattamenti effettuati, nel rendere più agevolmente conoscibili a terzi informazioni relative alla vita privata di chi vive in edifici condominiali, come pure abitudini e stili di vita individuali e familiari, siano idonei a incidere sulla libertà degli interessati di muoversi, non controllati, nel proprio domicilio e all'interno delle aree comuni.

4. Il profilo in esame non è regolato da una puntuale disciplina. Esso non trova (né avrebbe potuto trovare) espressa regolamentazione nel Codice civile del 1942; né, è chiaro, pur applicando i principi generali, se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei (com)proprietari (comunque, il quadro normativo esistente e l'interpretazione giurisprudenziale non consentono di comprendere con quale maggioranza) o se rilevi anche la volontà di coloro che rivestono la qualità di conduttori.

Deve essere anche tenuto in considerazione che l'art. 615 bis del codice penale sanziona "*chiunque mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614*", vale a dire nel domicilio

(nozione che, secondo la giurisprudenza, è suscettibile di comprendere anche le aree comuni ⁽¹⁾): ciò comporterebbe, nel contesto condominiale, la necessaria acquisizione preventiva del consenso di un numero assai ampio di soggetti, non sempre peraltro di agevole identificazione, sì da rendere arduo il legittimo impiego dei sistemi di videosorveglianza nel peculiare contesto qui tenuto in considerazione.

Più in generale, gli orientamenti giurisprudenziali sull'uso delle aree comuni non appaiono utili a dissolvere i dubbi relativi ai profili in esame.

5. Per tali ragioni il Garante auspica che gli aspetti segnalati del tema qui rappresentato, suscettibile di interessare larga parte della popolazione, possano trovare una più specifica regolamentazione, con l'individuazione di una disciplina che assicuri un equo temperamento tra i diritti fondamentali delle persone coinvolte e le legittime esigenze di difesa e protezione di persone e cose.

Ciò, peraltro, potrebbe avvenire anche nell'ambito di più generali iniziative normative relative all'amministrazione dei condomini, già oggetto di diversi disegni di legge sottoposti all'esame di entrambi i rami del Parlamento. ⁽²⁾

PER QUESTE RAGIONI

il Garante segnala al Parlamento e al Governo l'opportunità che sia valutata anche l'eventuale adozione di una possibile regolamentazione dell'utilizzo di sistemi di videosorveglianza delle aree comuni identificando le condizioni per assumere idonee determinazioni, con particolare riferimento all'individuazione:

- dei partecipanti al processo decisionale (i soli condomini, ovvero anche i conduttori);
- del numero di voti necessari per l'approvazione della deliberazione (l'unanimità o una determinata maggioranza).

Roma, 13 maggio 2008