

## **Tribunale di Varese**

### **Sezione I Civile**

**Sentenza 16 giugno 2011, n. 1273**

*...omissis...*

#### **IN FATTO**

Le parti sono tutte condomini dell'Immobile adibito ad uso abitativo e sito in Varese alla via . . . Avendo subito alcuni tentativi di effrazione e degli atti vandalici, il resistente p decideva, in uno con la moglie m, di installare un impianto di videosorveglianza cui collegate tre telecamere: una, montata sul pianerottolo del primo piano che inquadra parzialmente la porta di ingresso dei ricorrenti (v. ricorso, pag. 1); una che riprende il portone e il garage; una ultima che riprende la piccola porzione della vecchia serra.

I ricorrenti chiedevano, in via cautelare, la rimozione dell'impianto di videosorveglianza, in quanto destinato a riprendere e prelevare immagini degli spazi comuni e pure dello spazio antistante il portone dei coniugi M P, di proprietà esclusiva.

Le telecamere di cui si discute sono quelle contenute nei documenti allegati al verbale di udienza del 10 giugno 2011: trattasi di documenti che ha prodotto la parte resistente ma che devono ritenersi provati nei fatti quivi racchiusi. Sulla base delle foto e delle specifiche tecniche scolpite in tali documenti, infatti, il giudice ha interpellato il M presente in udienza quanto alla corrispondenza delle allegazioni al suo impianto, ma questi non ha inteso rispondere. Trattasi di comportamento che determina la prova del fatto avverso perché: 1) è comportamento valutabile negativamente ex art. 116, comma II, c.p.c. in quanto il titolare di un impianto è certamente a conoscenza quanto meno della sua forma e del modello della video camera che utilizza ogni giorno; 2) è comportamento valutabile ex art. 115, comma I, c.p.c. come omessa contestazione specifica delle dichiarazioni avversarie.

Orbene, così circoscritti i fatti, reputa questo giudice che il ricorso possa essere definito senza istruttoria.

#### **IN DIRITTO.**

La questione giuridica da affrontare e risolvere è se il singolo condomino, uti singuli, cioè senza previa delibera assembleare, possa installare a propria sicurezza un impianto di videosorveglianza con un fascio di captazione di immagini che si riversa su aree condominiali comuni e, almeno in parte, anche su luoghi di proprietà esclusiva di altri condomini.

Va premesso che, almeno in sede penale, la questione è stata risolta in senso affermativo. La Suprema Corte di Cassazione, infatti (Cass. pen. Sez. V, sentenza 21 ottobre – 26 novembre 2008, n. 44156 in Dir. Pen. e Processo, 2009, 9, 1125), ha affermato che “non commette il reato di cui all'articolo 615-bis del codice penale (interferenze illecite nella vita privata) il condomino che installi per motivi di sicurezza, allo scopo di tutelarsi dall'intrusione di soggetti estranei, alcune telecamere per visionare le aree comuni dell'edificio (come un vialetto e l'ingresso comune dell'edificio), anche se tali riprese sono effettuate contro la volontà dei condomini” specie se i condomini stessi siano “a conoscenza dell'esistenza delle telecamere” e possano “visionarne in ogni momento le riprese”; motivo per cui

queste ultime non siano “neppure idonee a cogliere di sorpresa gli altri condomini in momenti in cui possano credere di non essere osservati”. Il Collegio ha precisato che: “La ripresa con una telecamera delle parti comuni non può pertanto in alcun modo ritenersi indebitamente invasiva della sfera privata dei condomini, poiché l’esposizione alla vista di terzi di un’area che costituisce pertinenza domiciliare e che non è destinata a manifestazioni di vita privata esclusive è incompatibile con una tutela penale della riservatezza, anche ove risultasse che manifestazioni di vita privata in quell’area siano state in concreto, inaspettatamente, realizzate e perciò riprese”.

Vi è, però, che la decisione del Collegio penale succitata si colloca nell’ambito del diverso tema della tutela penale della riservatezza in ambito domiciliare, seguendo la direttrice ermeneutica tracciata dalle Sezioni Unite penali nella sentenza n. 26795 del 28 marzo 2006, e dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 149 del 2008 (su giudizio, peraltro, promosso con ordinanza del 25 gennaio 2006 proprio dal Tribunale di Varese). E, invero, la giurisprudenza di merito, al riguardo, specifica come la mancanza di reato ex art. 615-bis c.p. non rappresenta per ciò solo motivo di liceità della medesima condotta in sede civile (Trib. Nola, sez. II civ., ord. 3 febbraio 2009, in atti): conclusione corretta poiché l’art. 615-bis c.p. (e quindi Cass. pen. 44156/2008) si occupa del domicilio e dell’art. 14 Cost., mentre il giudice civile, nei rapporti tra condomini, guarda al diritto inviolabile alla riservatezza, e quindi all’art. 2 Cost. Sono beni giuridici diversi.

La decisione della Consulta sopra richiamata contiene, tuttavia, taluni principi generali che è opportuno sfogliare in via preliminare, al fine di reperire, nel caso di specie, la soluzione che appare maggiormente corretta. In proposito, si deve difatti osservare che, secondo la Consulta, l’art. 14 Cost. tutela il domicilio sotto due distinti aspetti: come diritto di ammettere o escludere altre persone da determinati luoghi, in cui si svolge la vita intima di ciascun individuo; e come diritto alla riservatezza su quanto si compie nei medesimi luoghi. Nel caso delle riprese visive, il limite costituzionale del rispetto dell’inviolabilità del domicilio viene in rilievo precipuamente sotto il secondo aspetto: ossia non tanto – o non solo – come difesa rispetto ad una intrusione di tipo fisico; quanto piuttosto come presidio di un’intangibile sfera di riservatezza, che può essere lesa – attraverso l’uso di strumenti tecnici – anche senza la necessità di un’intrusione fisica.

La Corte delle Leggi, nella sentenza 149/2008, depurata dei riferimenti che non rilevano per l’odierno settore, puntualmente, poi, osserva che in mancanza di una norma che consenta e disciplini il compimento dell’attività di ripresa – soddisfacendo la doppia riserva, di legge (quanto ai «casi» e ai «modi») e di giurisdizione, di cui all’art. 14, secondo comma, Cost. – l’attività stessa dovrebbe ritenersi radicalmente vietata, proprio perché lesiva dell’inviolabilità del domicilio, sancita dal primo comma dello stesso art. 14 Cost.

Orbene, che nel caso di specie una specifica regolamentazione manchi, è testimoniato dall’apposita segnalazione da parte del Garante per la protezione dei dati personali al Governo ed al Parlamento, segnalazione volta a manifestare l’opportunità di un intervento legislativo (cfr. Segnalazione al Parlamento e al Governo sulla videosorveglianza nei condomini del 13 maggio 2008, in Boll., maggio 2008, n. 94, doc web 1523997 sul sito ufficiale del Garante, [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)).

Alla luce dei primi rilievi sin qui svolti è possibile concludere affermando che: 1) le riprese sono idonee a strappare il tessuto connettivo dell’art. 14 Cost. se non rette da una espressa previsione normativa di copertura; 2) la tutela penale del domicilio – che riguarda l’art. 14 Cost. – è cosa diversa dalla tutela costituzionale del diritto alla riservatezza – che riguarda l’art. 2 Cost.; 2) nel settore delle riprese condominiali manca una norma ad hoc che offra copertura legale alla videosorveglianza privata.

Che si tratti di un settore governato da un corpus normativo speciale è certo. Il condominio negli edifici è regolamentato nel libro III del codice civile, dedicato alla proprietà. Sussiste la comunione quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone (1100 c.c. ). Quando essa ha ad oggetto la proprietà di edifici composti da più appartamenti si versa in una ipotesi di comunione forzosa, il condominio negli edifici, dove coesiste una proprietà individuale dei singoli condomini, costituita dall'appartamento, ed una comproprietà sui beni comuni. Il condominio è tradizionalmente inteso come ente di gestione e si presenta come diritto e come organizzazione: col primo aspetto si fa riferimento al diritto soggettivo di natura reale (la proprietà comune) concernente le parti dell'edificio di uso comune; col secondo aspetto si indica l'organizzazione del gruppo dei condomini, composta essenzialmente dalle figure dell'assemblea e dell'amministratore: organizzazione finalizzata alla gestione delle cose, degli impianti e dei servizi. La specifica fisionomia giuridica del condominio negli edifici - la tipicità, che distingue l'istituto dalla comunione di proprietà in generale e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo - si fonda sulla relazione che, nel fabbricato, lega i beni propri e comuni, riflettendosi sui diritti, dei quali i beni formano oggetto. Secondo l'interpretazione consolidata, ai fini della attribuzione del diritto di condominio la norma conferisce rilevanza al collegamento tra le parti comuni e le unità immobiliari in proprietà solitaria: collegamento, che può essere materiale o funzionale. Il primo è consistente nella incorporazione tra entità inscindibili, ovvero nella congiunzione stabile tra entità separabili e si concreta nella necessità delle cose, dei servizi e degli impianti per l'esistenza o per l'uso dei piani o delle porzioni di piano. Il legame di tipo funzionale si esaurisce nella destinazione funzionale delle parti comuni all'uso o al servizio delle unità immobiliari. Il regime del condominio negli edifici - inteso come diritto e come organizzazione - si instaura per legge nel fabbricato, nel quale esistono più piani o porzioni di piano, che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse, ai quali dalla relazione di accessorietà è legato un certo numero di cose, impianti e servizi comuni. Il condominio si costituisce (ex lege) non appena, per qualsivoglia fatto traslativo, i piani o le porzioni di piano del fabbricato vengono ad appartenere a soggetti differenti. In definitiva, la figura del condominio presenta connotazioni assolutamente peculiari, in cui il "gruppo dei condomini" si trova forzatamente in comunione, in una struttura anfibologica in cui coesiste l'aspetto statico del diritto reale esclusivo con l'aspetto dinamico della gestione - organizzazione.

Proprio sulla base delle premesse sin qui illustrate, la giurisprudenza di merito è, in genere, nel senso di escludere un potere condominiale dante causa di impianti di videosorveglianza: secondo Trib. Nola, sez. II civ., ord. 3 febbraio 2009, si tratta di un comportamento che viola il diritto alla riservatezza dei condomini in cui manca anche il requisito della proporzionalità: per la sicurezza di uno, il danno ai tanti. Per la giurisprudenza milanese, non è ammissibile l'installazione di apparecchiature

che consentano di osservare le scale, gli anditi ed i pianerottoli comuni, in quanto ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza (Trib. Milano, 6 aprile 1992 in Arch. Locazioni, 1992, 823). Per Tribunale di Salerno, ordinanza 14 dicembre 2010, nemmeno l'assemblea condominiale può deliberare l'installazione dell'impianto di videosorveglianza, in quanto lo scopo della tutela dell'incolumità delle persone e delle cose dei condomini esula dalle attribuzioni dell'organo assembleare; ciò perché l'installazione della videosorveglianza non è finalizzata a servire i beni in comunione.

La materia è stata oggetto anche di interventi della già ricordata Autorità Amministrativa Indipendente di settore (il Garante per la protezione dei dati personali) per l'Italia, e di interventi in sede comunitaria ed internazionale (in particolare, il parere n. 4/2004 dell'11 febbraio 2004 fornito dai Garanti europei, nonché le linee guida espresse dal Consiglio d'Europa il 20-23 maggio 2003). Nella relazione del 2004, depositata il 9 febbraio 2005, il Garante evidenzia chiaramente che, avendo in questi casi la ripresa finalità "private", non può farsi riferimento al Codice della Privacy

(d.lgs. 196/2003); e, richiamando i documenti internazionali e comunitari, riprende l'importanza del "decalogo" sulla videosorveglianza steso dalle Autorità a garanzia dei cittadini. Il primo provvedimento è del 29 novembre 2000 in [www.garanteprivacy.it](http://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 variegata sollecitazioni provenienti da prassi applicative, è del 29 aprile 2004, doc. web n. 1003482; l'ultimo, è dell' 8 aprile del 2011. doc. web. n. 1712680.

Le delibere del Garante, almeno sotto alcuni aspetti (par. 13) meritano di essere sfogliate. In primo luogo, distinguono opportunamente tra riprese in ambito pubblico e riprese in ambito privato per collocare le videoriprese condominiali nel secondo dei settori e, quindi, dettare regole particolarmente precise e chiare:

1) quanto all'installazione di vere e proprie telecamere ad iniziativa di singoli condòmini all'interno di edifici in condominio e loro pertinenze (es. posti auto, box), il Garante ha precisato che l'impiego di tali sistemi, pur non rientrando nell'ambito di applicazione delle disposizioni del Codice, a meno che i dati siano comunicati sistematicamente o diffusi (art. 5, comma 3, del Codice), richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi. In particolare, l'angolo visuale delle riprese deve essere rigorosamente limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa anche senza registrazione di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, corridoi, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri condòmini.

2) Il Garante, per legittimare la videosorveglianza, ha richiesto la cd. valutazione di proporzionalità, da effettuare in rapporto ad altre misure già adottate o che è possibile adottare (es. sistemi comuni di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici).

Nella segnalazione al Parlamento e al Governo sulla videosorveglianza nei condòmini del 13 maggio 2008 (in Boll., maggio 2008, n. 94, doc web 1523997 sul sito ufficiale del Garante, [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)), il Garante rileva come 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.

Nell'ultimo intervento, dell'8 aprile 2010, il Garante, nel silenzio persistente del Legislatore, manifesta unicamente dubbi: "non è chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei comproprietari, o se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quale sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorra cioè l'unanimità ovvero una determinata maggioranza)".

Alla luce dei dati sin qui considerati, reputa questo giudice che, nel silenzio della Legge, il condòmino non abbia alcun potere di installare, per sua sola decisione, delle telecamere in ambito condominiale, idonee a riprendere spazi comuni o addirittura spazi esclusivi degli altri condòmini; ma, ancora, reputa questo giudice che nemmeno il Condominio abbia la potestà normativa per farlo, eccezion fatta per il caso in cui la decisione sia deliberata all'unanimità dai condòmini, perfezionandosi in questo caso un comune consenso idoneo a fondare effetti tipici di un negozio

dispositivo dei diritti coinvolti.

Tutte le coordinate giuridiche sin qui illustrate, segnalano un vero e proprio vacuum legis in questa materia, al cospetto di diritti fondamentali presidiati dalla Costituzione, come quello alla riservatezza e alla vita privata (difeso dalla Convenzione Europea dei diritti dell'Uomo all'art. 8). Ebbene, per come si è visto, il condominio è un luogo di incontri e di vite in cui i singoli condomini non possono giammai sopportare, senza il loro consenso, una ingerenza nella loro riservatezza seppur per il fine di sicurezza di chi video-riprende. Né l'assemblea può sottoporre un condomino ad una rinuncia a spazi di riservatezza solo perché abitante del comune immobile, non avendo il condominio alcuna potestà limitativa dei diritti inviolabili della persona. Peraltro, nell'ottica del cd. balancing costituzionale, la videoripresa di sorveglianza può ben essere sostituita da altri sistemi di protezione e tutela che non compromettono i diritti degli altri condomini, offrendo quindi un baricentro in cui i contrapposti interessi possono convivere.

Le videoriprese "private" del condomino causano, in assenza di base legale, problemi di dimensioni particolarmente rilevanti (motivo per cui il Garante sollecitava l'intervento del Legislatore): 1) che utilizzo può essere fatto delle videoriprese che vengono acquisite dal singolo proprietario? 2) che garanzie spettano a chi viene ripreso anche occasionalmente dalle telecamere? 3) che limiti incontra la videoripresa rispetto ai soggetti più vulnerabili come minori e incapaci?

Ebbene, sono solo alcuni dei quesiti a cui, nei settori cd. regolamentati, la normativa offre puntuale risposta ma che nell'ambito condominiale trovano un imbarazzante e pericoloso silenzio.

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, sussiste il fumus boni juris.

Il periculum in mora, in conformità alla giurisprudenza del tutto prevalente, è in re ipsa, trattandosi di diritti fondamentali e della personalità che ad ogni lesione si consumano senza possibilità di ripristino dello status quo ante; ne è conferma il largo uso, in questa materia, della cd. inibitoria (v. diritto all'immagine). Peraltro, nel caso di specie, l'utilizzo delle telecamere ha causato un impoverimento delle attività quotidiane della parte ricorrente e anche stati soggettivi che militano verso la patologia. Una situazione che richiede urgente e immediata tutela.

I rilievi sin qui svolti evidenziano la complessità della materia e la novità delle questioni trattate, così da rendere del tutto consequenziale la compensazione delle spese legali.

**P.Q.M.**

**letti ed applicati gli artt. 669-sexies, 700 c.p.c.**

**ORDINA**

**a M e P la immediata rimozione delle telecamere installate in ambito condominiale nella palazzina sita in Varese alla via ... e, quindi, la rimozione dell'intero impianto di videosorveglianza, con effetto immediato e con loro mezzi, spese e sotto la loro responsabilità.**

**COMPENSA**

**le spese processuali di questa fase, per i motivi di cui in parte motiva.**

**MANDA**

**alla cancelleria perché si comunichi**

Varese lì 16 giugno 2011

Il Giudice  
dr. Giuseppe Buffone