

Barbara Pandolfino(*)

Videosorveglianza nei condomini: sicurezza e tutela della privacy

L'imperversare di uno stato di crisi generale e l'aumento degli atti criminali e di vandalismo alle cose ha aumentato, come regola di mercato, la richiesta di impianti di antifurti, videocamere e videocamere con audio. Analizzando la richiesta, tipica di un amministratore condominiale, dobbiamo fare attenzione ad alcuni aspetti - oltre che tecnici - legali relativi all'installazione e alla gestione degli impianti condominiali. Abbiamo chiesto aiuto ad un legale.

Si evidenziano due aspetti molto importanti da rispettare: l'esigenza di sicurezza delle persone e di tutela dei beni e la preoccupazione per la tutela della privacy. Le difficoltà ed il problema del giusto operato si sono acuiti nell'ambito del "Diritto Condominiale" dove fortissimo è il bisogno, da parte degli amministratori, di conciliare di volta in volta queste due necessità, richiedendo, di conseguenza, un sempre maggiore sforzo e conoscenza agli installatori. Il nuovo articolo 1122 ter del Codice Civile, introdotto dalla riforma del Condominio (Legge 220/2012) si occupa per la prima volta di videosorveglianza e stabilisce: "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 all'art. 1136 c.c.", vale a dire con la maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà dei millesimi. Un abbassamento del valore minimo di maggioranza che pone una buona risposta alla sempre crescente necessità di sicurezza delle persone e di tutela dei beni e contribuisce alla crescita di mercato, portando altresì a sviluppare sempre nuove tecniche e tecnologie di videosorveglianza.

(*)Avvocato in Torino <http://www.studiolegalepandolfino.it/>

Attraverso l'installazione di videocamere, per la tutela di beni comuni a difesa di eventuali danneggiamenti e/o furti, si dovrà sempre evitare che l'acquisizione delle immagini e dei dati personali possa essere nota o conoscibile a terzi. Le informazioni relative alla vita privata di chi vive in edifici condominiali (come abitudini, stili di vita individuali e familiari), non devono essere accessibili a tutti e, tanto meno, prelevabili con estrema facilità. In questo senso è intervenuto il Garante per la protezione dei dati personali che, con un Provvedimento Generale in materia di videosorveglianza dell'8 aprile 2010, ha posto un puntuale elenco:

- di obblighi, nel trattamento dei dati acquisiti mediante sistemi di videosorveglianza;
- di garanzie di accesso;
- altresì di richiami allo Statuto dei Lavoratori per i luoghi di lavoro (che nel caso che qui stiamo analizzando interessa principalmente la figura del "portiere").

Nello specifico si è posta una particolare cura nel definire, in modo preciso, i doveri prescritti al Condominio (nella persona dell'Amministratore quale legale rappresentante), quale titolare dei dati acquisiti. Vediamoli.

APPOSIZIONE DI CARTELLI

Le persone che transitano nelle aree videosorvegliate devono essere informate, con appositi cartelli posti prima del raggio di azione della telecamera, della presenza dell'impianto di ripresa. L'accesso alle immagini deve essere regolamentato, può essere utilizzato dall'Amministrazione per elevare contravvenzioni per violazione del regolamento di condominio e costituisce un buon punto di partenza per attività di indagini o ricerche in seguito ad atti delittuosi.

INFORMATIVA PER EVENTUALE REGISTRAZIONE DELLE IMMAGINI

Deve essere posta una informativa, visibile in ogni condizione, che renda noto se le immagini verranno anche registrate. L'informativa dovrà rinviare ad un ulteriore testo completo, contenente tutti gli elementi di cui all'art. 13 comma 1 Codice della Privacy, nonché rendere noto l'eventuale collegamento con le Forze dell'Ordine.

PROTEZIONE DEI DATI RACCOLTI

I dati raccolti mediante i sistemi di videosorveglianza devono essere protetti con idonee e preventive misure di sicurezza, riducendo al minimo i rischi di distruzione, di perdita, anche accidentale, di accesso non autorizzato, di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta. Le immagini registrate potranno essere conservate per un periodo limitato, cioè fino ad un massimo di 24-48 ore, fatte salve specifiche esigenze, come la chiusura di esercizi oppure di uffici che hanno sede nel condominio, o di ulteriore conservazione in relazione ad indagini della polizia o comunque di natura giudiziaria.

RAGGIO CIRCOSCRITTO DI RIPRESA

Le telecamere condominiali dovranno riprendere solo le aree comuni da controllare evitando la ripresa di luoghi circostanti quali strade, altri edifici, ecc...

Il districarsi in questa complessa materia comporta inevitabilmente dei rischi per coloro che, in qualità di tecnici ed installatori, nonché di amministratori, si trovano a dover rispettare e a far rispettare gli obblighi imposti dal Garante. A costoro occorre rammentare che il mancato rispetto di queste prescrizioni, a seconda dei casi, comporterà:

- l'inutilizzabilità dei dati personali trattati (lo prevede l'art. 11 comma 2 del codice della Privacy, che recita: "I dati personali trattati in violazione della disciplina rilevante in materia di trattamento dei dati personali non possono essere utilizzati");
- l'adozione di provvedimenti di blocco o divieto del trattamento disposti dal Garante (art. 143 comma 1 lettera c del codice della Privacy);
- l'applicazione delle sanzioni amministrative o penali ad esse collegate (artt. 161 e seguenti del Codice della Privacy), oltre ovviamente ad eventuali richieste di risarcimento da parte di eventuali soggetti danneggiati.

Diventerà quindi sempre più importante, per tutti coloro che dovranno occuparsi di videosorveglianza, distreggiarsi fra i vari obblighi, conoscendo le prescrizioni elencate dal Garante, al fine di evitare sanzioni o provvedimenti di blocco.