



**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ
EDILIZIA**
aderente a



SERVIZIO QUESITI

QUESITO Il regolamento contrattuale di un condominio statuisce come ripartire le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori, escludendo i vani ai piani seminterrato, terreno e rialzato di proprietà di condòmini che non possono usufruire dell'ascensore. A seguito di un'ispezione, sono stati prescritti lavori di messa a norma senza i quali l'impianto sarà interdetto all'uso. Un condòmino sostiene che le spese per la regolarizzazione dell'impianto non debbano essere considerate di manutenzione straordinaria da ripartire come indicato nel regolamento di condominio, ma in base ai millesimi di proprietà, trattandosi di interventi di natura conservativa che riguardano tutti i condòmini. Si chiede un parere in merito.

PARERE Le spese per la messa a norma dell'ascensore devono ritenersi spese di straordinaria manutenzione. Pertanto i condòmini dei piani seminterrato, terreno e rialzato che non possono usufruire dell'ascensore ne sono esonerati, come prevede il regolamento condominiale contrattuale. Gli altri condòmini dovranno sostenere tale spesa in base ai millesimi di proprietà, in quanto finalizzata alla sicurezza del condominio. Tutto ciò salvo che il regolamento contenga previsioni diverse.

QUESITO L'installazione sul pianerottolo, da parte di un condòmino, di una telecamera di videosorveglianza della sua porta di casa, necessita di autorizzazione dell'assemblea condominiale?

PARERE L'installazione di una telecamera per la videosorveglianza del portone di casa non necessita, di norma, di alcuna delibera assembleare, salvo che per un eventuale divieto nel regolamento di origine contrattuale o adottato con delibera totalitaria. Quando l'installazione di sistemi di videosorveglianza viene effettuata da persone fisiche per fini esclusivamente personali e le immagini non vengono comunicate a terzi o diffuse (ad esempio attraverso web cam), non si applicano le norme previste dal Codice della privacy. In questo caso (come ricorda anche il Garante della privacy nella Guida, scaricabile dal sito www.confedilizia.it, sezione condominio) non si deve segnalare la presenza del sistema di videosorveglianza con un apposito cartello, ma è necessario che il sistema di videosorveglianza sia installato in maniera tale che l'obiettivo della telecamera posta di fronte alla porta di casa riprenda esclusivamente lo spazio privato e non tutto il pianerottolo.

Il "Servizio quesiti" è a disposizione di tutti gli iscritti al Registro Nazionale Amministratori Confedilizia. Per informazioni contattare la nostra Associazione.

**Via Seminari 6 13900 BIELLA; tel. 015.2470741 - 26245; fax 015.26245
ass.propedilizia.bi@alice.it Orari dell'Associazione: lunedì, mercoledì e giovedì
dalle ore 10,30 alle ore 12,30**

