

Affitto/Proprietari

Telecamera, non occorre il sì dell'assemblea se orientata sulla porta di chi la installa

Del tutto a mia insaputa, senza nemmeno avvertire l'amministratore del condominio e dopo avere subito un furto nell'appartamento locato di mia proprietà, l'inquilino ha proceduto alla installazione nel pianerottolo comune di una telecamera per la videosorveglianza puntata sulla sua porta di casa, affermando che tale installazione non richiedeva l'autorizzazione dell'assemblea condominiale. Tuttavia questa sua iniziativa ha suscitato proteste da parte, soprattutto, dei residenti in appartamenti ai quali si accede da quella scala, i quali affermano che si verrebbe a ledere il loro diritto alla tutela dei dati personali. In conseguenza di ciò l'amministratore condominiale mi ha scritto invitandomi a far rimuovere immediatamente la telecamera, ma io sono stato a mia volta diffidato dall'inquilino dal procedere in questo senso. Pertanto mi trovo tra l'incudine e il martello e vorrei un consiglio in proposito.

“L'installazione di una telecamera per la videosorveglianza orientata sulla porta della propria abitazione (quindi con la giusta angolazione) non necessita di alcuna delibera assembleare, salvo che tale autorizzazione sia prevista dal regolamento condominiale di origine contrattuale (quindi accettato da tutti i condomini) o adottato con delibera totalitaria. Infatti quando l'installazione di sistemi di videosorveglianza viene effettuata da persone fisiche per fini esclusivamente personali e le immagini registrate non vengono né comunicate sistematicamente a terzi né diffuse (ad esempio attraverso apparati tipo web cam), non si applicano le norme previste dal Codice sulla tutela dei dati personali.

Infatti nel senso più ampio, anche l'entrata e l'uscita in e da una determinata abitazione può costituire un dato personale alla cui tutela e riservatezza potrebbe esservi interesse da parte di alcuno. Tuttavia se la telecamera è correttamente orientata, in questo caso non si deve nemmeno segnalare con un apposito cartello la presenza del sistema di vi-

a cura di NINO SCRIPPELLITI

Avvocato, consulente legale della Confedilizia

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



deosorveglianza, che è il presupposto del consenso implicito alla ripresa ed alla sua registrazione.

Pertanto, in questi limiti, non si pone il problema della eliminazione della telecamera, che comunque spetterebbe al proprietario-locatore di affrontare e risolvere poiché la sua installazione rappresenta una forma di utilizzazione dell'appartamento locato che se, impropria ed eccedente i limiti posti dal contratto, il proprietario dovrebbe vietare e se del caso rimuovere.

Caldala, l'onere del controllo è a carico del conduttore

In un condominio l'assemblea ha deciso di incaricare una sola ditta per la verifica annuale di tutte le caldaie private. In ragione di ciò, l'amministratore dello stabile domanda come vada ripartita la relativa spesa tra residente dell'appartamento e quindi anche conduttore, e proprietario per le unità immobiliari concesse in locazione.

“Quello della verifica è un servizio che il proprietario dell'immobile è obbligato dalla legge a chiedere ad un esperto ed a compensare, per cui il problema riguarda soltanto il diritto di rivalsa e di rimborso a carico dell'inquilino. In proposito, dalla interpretazione della nota tabella approvata dalle associazioni di categoria (Confedilizia per i locatori) relativa alla ripartizione tra locatore e conduttore di tutte le spese di gestione dell'unità immobiliare, emerge che la verifica ed il controllo del funzionamento in sicurezza dell'impianto di riscaldamento a seguito di un uso annuale, fa carico al conduttore che risiede nell'appartamento e pertanto la relativa spesa dovrà essere posta a carico di questo ultimo; salvo che dalla verifica emerga la necessità di riparazioni straordina-

rie e di non lieve entità, perché in tal caso le spese della verifica dovranno essere divise a metà tra inquilino e locatore, salvo che nel contratto di locazione non sia stato previsto un diverso criterio.

Separazione tra coniugi e stipula di nuovo contratto

Ho acquistato un appartamento dato in locazione dal mese di agosto 2012 con un contratto della durata di quattro anni + quattro, intestato a due coniugi in regime di cedolare secca. Nel corso del 2014 i due si sono separati ed il marito ha comunicato che lasciava l'appartamento nel quale rimaneva solo la moglie, la quale ha continuato a pagare regolarmente il canone. Ora mi domando se la nuova situazione familiare richieda la stipulazione di un nuovo contratto.

“Secondo l'articolo 6 della legge n. 392/1978 (la vecchia legge dell'equo canone che, per alcune disposizioni, è ancora in vigore) nel caso di separazione giudiziale o divorzio, l'altro coniuge succede nel contratto di locazione se tale successione viene disposta dal giudice in sede di provvedimento che regola le condizioni della separazione o del divorzio. Tuttavia la successione vale per la durata naturale del rapporto locativo, e pertanto nel caso di disdetta sarà necessaria la stipulazione di altro contratto; diversamente il contratto si rinnoverà alle stesse condizioni del precedente, a favore della moglie.