

Affitto/Proprietari

Atti vandalici nella cabina ascensore

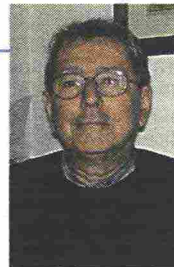
Poiché si sono verificati degli atti vandalici all'interno della cabina dell'ascensore, di nuova costruzione, di un edificio condominiale del quale sono amministratore, un inquilino di un piccolo appartamento posto al quinto piano e che usa come pied a terre e quindi non come residenza, si è opposto alla installazione di impianto di videosorveglianza affermando che questo violerebbe il suo diritto alla tutela dei dati personali quali sono, per esempio, il passaggio di persone che potrebbero accedere al suo appartamento.

“L'ascensore è, di norma un impianto comune, quindi una parte comune condominiale. In quanto tale, come per qualsiasi altra parte comune, ai fini dell'installazione di un impianto di videosorveglianza trova applicazione il nuovo art. 1122-ter del codice civile che richiede per la validità della delibera la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza intervenuti e metà valore millesimale). Ciò detto, quanto la tutela della cosiddetta privacy (più propriamente, dei dati personali dello stesso inquilino, che in questo caso consistono nell'accesso all'appartamento di determinate persone) mi chiedo, in primo luogo, se la registrazione persone in ascensore consenta anche di individuare la loro destinazione; e se ciò avvenisse, anche in via approssimativa e con l'analisi e con l'incrocio di diverse registrazioni, se il solo scopo di evitare vandalismi al-

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".



l'ascensore sia da ritenere proporzionato alle inevitabili registrazioni dei dati che, magari, gli interessati potrebbero ritenere riservati. Inoltre, proprio a tale scopo, occorre che la deliberazione che ha approvato l'installazione della videosorveglianza preveda non soltanto la installazione di determinati avvisi della registrazione in atto, ma anche l'adozione di idonee e preventive misure di sicurezza che garantiscano l'accesso alle immagini alle sole persone debitamente autorizzate nel rispetto delle istruzioni ricevute (cfr. v. provvedimenti. del Garante dell'8 aprile 2010 e Vademecum - Il condominio e la privacy del 10 ottobre 2013). Comunque, c'è sempre la possibilità di non prendere l'ascensore, anche se si tratta del quinto piano.

Pagamento pulizie e energia elettrica sul vano scala

Un mio inquilino si rifiuta di pagare la quota parte delle spese relative alla pulizia e al consumo di energia elettrica del vano scala condominiale in quanto egli accede alla propria abitazione (sita al piano rialzato) non dalla scala in questione, ma da una porta posta nel-

l'androne. Tale condomino, però, se volesse accedere al locale contatori e al casellario postale deve obbligatoriamente passare dalle scale. È legittima questa sua posizione, e se l'inquilino insiste nella mancato pagamento, quali iniziative posso prendere?

“Presupposto dell'obbligo di partecipazione alle spese non è l'uso effettivo ma l'uso potenziale di una parte comune dell'edificio, ma la possibilità di utilizzazione consentita dalla disciplina del condominio ed effettivamente attuabile. Pertanto il conduttore che, pur potendone far uso non utilizza in concreto la cosa comune, non si sottrae in questo modo al pagamento delle relative spese di gestione e manutenzione.

In conseguenza sulla base di questo principio (art. 1123, secondo comma, c.c.), il conduttore deve partecipare alle spese di utilizzazione della scala, anche se sarebbe legittimo tener presente del minor uso effettivo che di fatto, questo può fare di tale parte comune dell'edificio.

Comunque prevale una eventualmente diversa previsione del regolamento di condominio se contrattuale.

