



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Allarme condominiale

Autore: Redazione | 07/11/2020



*Per l'installazione di dispositivi anti-intrusione in un appartamento situato all'interno di un condominio può essere richiesta l'approvazione dell'assemblea condominiale.*

Hai comprato un appartamento all'interno di un condominio. L'immobile si trova in una zona che, di recente, è stata presa di mira dai ladri. Vuoi, dunque, dotare la tua abitazione di un allarme e ti chiedi se questa tua scelta debba essere

comunicata o meno all'assemblea del condominio.

Si è portati a pensare che, all'interno del proprio appartamento, anche se ci si trova all'interno di un condominio, siamo liberi di fare ciò che vogliamo perché si tratta della nostra proprietà esclusiva e non di un'area comune condominiale. Tuttavia, non è sempre così. Occorre, infatti, sempre chiedersi se l'attività che vogliamo realizzare all'interno della nostra proprietà esclusiva può produrre effetti anche nei confronti degli altri condòmini. È il caso dell'installazione di un **allarme** in un appartamento che si trova in un'area **condominiale**.

Tutelarsi dai ladri è, sicuramente, una prerogativa del proprietario. Tuttavia, quando l'immobile si trova in un condominio, può essere necessaria la previa autorizzazione dell'assemblea condominiale.

## Allarme in casa e disciplina dei rumori

Quando il proprietario di un singolo appartamento decide di acquistare un **allarme** per proteggersi dall'ingresso dei ladri entrano in gioco due distinti interessi. Da un lato, c'è il legittimo diritto del proprietario di tutelare la sua proprietà ed evitare intrusioni. Dall'altro lato c'è il diritto di chi vive nei pressi dell'appartamento nel quale l'allarme deve essere installato alla quiete che potrebbe essere disturbata da un dispositivo eccessivamente rumoroso.

Per questo, quando si decide di **comprare un allarme**, occorre verificare che lo stesso non suoni troppo spesso e senza motivo e che, quando suona, non superi una potenza sonora tale da disturbare la quiete degli altri condòmini o, nei casi più gravi, non oltrepassi i **limiti di decibel** previsti dalla normativa per le **immissioni sonore**.

## Allarme con videosorveglianza

Oltre al problema della rumorosità, l'allarme può presentare anche problemi relativamente alla privacy soprattutto quando è dotato di un **sistema di videosorveglianza**. In quest'ultimo caso, infatti, il dispositivo anti-intrusione deve essere posizionato in modo tale che le riprese si limitino ad inquadrare l'area di proprietà esclusiva del soggetto che ha installato lo strumento.

Se, infatti, l'**allarme con videosorveglianza** riprendesse anche soggetti terzi,

saremmo di fronte ad un trattamento di dati personali e il titolare del trattamento, vale a dire il proprietario dell'allarme, dovrebbe rispettare la normativa europea in materia di protezione dei dati personali [1].

## Allarme condominiale

In alcuni casi, l'esigenza di tutelare la propria proprietà può indurre i condòmini a decidere di installare l'allarme, oltre che nelle proprie rispettive aree di proprietà esclusiva, anche nelle parti comuni. Di solito, in casi come questo, si decide di **installare l'allarme condominiale** collegandolo alla portineria.

In casi come questo, potrebbe accadere che l'installazione dell'allarme condominiale sia considerata da alcuni condòmini una innovazione eccessivamente gravosa. Gli stessi potrebbero, dunque, ai sensi della legge [2] rinunciare a beneficiare dell'opera che considerano troppo gravosa ed essere, conseguentemente, esonerati dalla relativa spesa se non intendono trarne vantaggio.

Se, però, non è possibile una installazione separata, l'**innovazione** non potrà essere realizzata, a meno che i condòmini che la desiderano non decidono di accollarsi interamente la spesa.

Infine, se l'**installazione dell'allarme condominiale** può essere considerata un'innovazione migliorativa per il condominio [3], la stessa potrà essere deliberata dall'assemblea condominiale previa votazione favorevole di un numero di persone che rappresenta la maggioranza dei presenti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

## Allarme condominiale con videosorveglianza

Quando l'allarme condominiale che i condòmini hanno deliberato di installare prevede anche un sistema di **videosorveglianza** comune si pone l'esigenza di rispettare la normativa in materia di tutela e trattamento dei dati personali.

Innanzitutto, un simile impianto deve essere deliberato dall'assemblea condominiale. In secondo luogo, con questa decisione, il condominio pone in

essere un trattamento di dati personali e dovrà dunque rispettare la relativa disciplina.

In particolare, le immagini non potranno essere conservate per un periodo massimo superiore a 72 ore (salvo i casi in cui una conservazione maggiore sia richiesta dall'Autorità giudiziaria o di Polizia).

Al fine di consentire a tutti di conoscere le modalità del trattamento dei dati, inoltre, nei pressi della portineria dovrà essere presente un'**informativa relativa al trattamento dei dati personali** processati attraverso l'allarme condominiale.

## **Note**

**[1]** Regolamento UE 679/2016. **[2]** Art. 1121 cod. civ. **[3]** Art. 1120 cod. civ.