



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Telecamere condominiali per punire i padroni dei cani

Autore: Redazione | 10/11/2020



Privacy in condominio: il sistema di videosorveglianza può essere utilizzato a difesa delle auto private per evitare che gli animali dei vicini possano danneggiare i beni dei condomini?

Un nostro lettore ci descrive la situazione venutasi a creare all'interno del proprio

condominio. Alcuni condomini sono soliti far passeggiare i propri cani nel cortile comune. Questi ultimi, però, hanno ormai preso l'abitudine di urinare sulle ruote delle auto parcheggiate nelle adiacenze. Volendo scoprire i nomi dei responsabili, il lettore avrebbe chiesto all'amministratore di usare le telecamere di videosorveglianza condominiale in direzione del parcheggio. Il capo condomino, però, avrebbe risposto che, in ossequio alle norme sulla privacy, tale possibilità sarebbe preclusa. È davvero così? È possibile usare le **telecamere condominiali per punire i padroni dei cani?** Cerchiamo di fare il punto della situazione.

Cani in condominio

Il regolamento condominiale non può più vietare di **detenere animali negli appartamenti**. Tale divieto, inserito nell'ultima riforma del condominio, può però essere derogato da un regolamento "contrattuale" ossia approvato all'unanimità.

Sono due le modalità con cui è possibile raggiungere l'unanimità: o con votazione in assemblea cui partecipino tutti i condomini o con approvazione del regolamento (predisposto dall'originario costruttore) all'atto dell'acquisto di ogni singolo immobile. In questo secondo modo, l'unanimità si ottiene in momenti temporalmente diversi.

La clausola con la limitazione sarà valida anche nei confronti dei successivi acquirenti se annotata nei registri immobiliari o se il regolamento stesso viene citato nei vari atti di **compravendita dell'immobile**.

Quando il regolamento è quindi di tipo "contrattuale", ossia unanime, esso può contenere il divieto a detenere animali.

Non è invece necessaria l'unanimità qualora il regolamento di condominio vieti di far passeggiare i cani in un giardino o in altre parti comuni. Si tratta infatti di una limitazione del tutto compatibile con il diritto a detenere animali; essa è piuttosto frutto di una regolamentazione interna rivolta a definire l'utilizzo delle aree condominiali.

Peraltro, a rendere più effettiva la prescrizione, il regolamento potrebbe anche autorizzare l'amministratore ad elevare sanzioni economiche a chi violi tale precetto.

Non è tutto. Nelle aree comuni, valgono alcune norme di comportamento da

rispettare. Tra queste quelle in genere previste dai regolamenti di condominio, e cioè che gli animali domestici possono passeggiare nelle aree verdi a ciò adibite, tra le quali non rientrano i parcheggi auto. Gli animali possono transitare in queste aree con i loro proprietari, ma questi devono impedire che siano lasciati escrementi e urine.

Uso delle telecamere condominiali

La legge consente l'utilizzo di **telecamere condominiali** negli spazi comuni purché le stesse siano appositamente segnalate con apposito cartello di avviso. In più, i filmati non possono essere conservati per più di due giorni.

In ogni caso anche la telecamera condominiale - al pari di quelle private dei singoli condomini a tutela del proprio appartamento - non possono sconfinare nel reato di «**interferenze illecite nella vita privata**», reato che scatta in presenza di due presupposti: la «violazione di domicilio» con strumenti di videosorveglianza nonché «l'attinenza delle notizie o immagini alla vita privata».

Invece, la ripresa del passaggio di persone dal portone di ingresso non può considerarsi alla stregua di momenti di vita privata, quindi non può integrare il reato in questione, perché riferita a comportamenti tenuti in spazi di fatto non protetti alla vista degli estranei poiché tali spazi «sono assimilabili a luoghi esposti al pubblico».

Le telecamere dovranno, quindi, riprendere le aree comuni e dovranno essere affiancate da un cartello riportante il nome del titolare del trattamento e la finalità delle riprese.

Telecamere condominiali per punire padroni di cani incivili

Veniamo ora all'interrogativo che ci siamo posti all'inizio di questo articolo: è possibile usare le telecamere condominiali a tutela delle auto dei privati, contro i proprietari dei cani incivili? La risposta è affermativa. Difatti, le registrazioni hanno una specifica finalità: quella di tutelare sia il patrimonio comune (quindi, i beni condominiali) che quello privato (quindi, gli appartamenti ma, perché no, anche le auto).

Dunque, l'amministratore non può negare l'utilizzo della videosorveglianza per proteggere le automobili, a meno che ovviamente ciò non lasci scoperte altre aree più "delicate" (come appunto il portone di ingresso).

Pertanto, se i cani danneggiano le auto, si possono utilizzare le riprese delle telecamere per contestare il comportamento illecito ai rispettivi proprietari.

Come anticipato, la **durata delle registrazioni** non può superare il limite di 48 ore, quindi occorrerà essere tempestivi.

Note

Autore immagine it.depositphotos.com