

# Sicurezza e vigilanza negli edifici in condominio

La sicurezza e la vigilanza negli edifici condominiali tra pacifica convivenza e strumenti di contrasto all'insicurezza urbana.

---

I cosiddetti offendicula, le inferriate alle finestre, le recinzioni

il sistema di allarme, la videosorveglianza

*Contributo a cura di*

**Maurizio Tarantino**

---

**PARTI COMUNI**

# Le precauzioni a tutela dei condomini

Con il termine sicurezza si intende la condizione che rende e fa sentire di essere esente da pericoli, o che dà la possibilità di prevenire, eliminare o rendere meno gravi danni e evenienze spiacevoli. In ambito condominiale, il tema della sicurezza, unito agli aspetti della gestione e valorizzazione degli immobili, riveste un ruolo particolarmente importante. Sempre più spesso, infatti, emergono casi di furti, rapine, aggressioni che hanno visto androni, viali, interni o comunque spazi condominiali. Ed è allora utile conoscere le regole principali da seguire nel caso in cui ci si voglia dotare di sistemi di sicurezza e di sorveglianza finalizzati a ridurre al minimo i pericoli derivanti dalla criminalità. In questo approfondimento affrontiamo il tema della sicurezza in condominio, analizzando alcune precauzioni che si possono adottare per la tutela dei condomini.

---

**Maurizio Tarantino**  
*Avvocato*

## **Mezzi di difesa della proprietà immobiliare: i cosiddetti offendicula**

Con il termine offendicula si fa riferimento a quegli strumenti posti a protezione di un proprio diritto e atti ad arrecare delle lesioni a terzi. In particolare, il diritto di proprietà conferisce al proprietario il diritto di predisporre strumenti utili per la relativa tutela.

L'utilizzo degli offendicula, proprio per la loro capacità lesiva, deve avvenire nel rispetto di particolari modalità fissate dalla giuri-

sprudenza, in quanto, in caso contrario, sussiste la responsabilità penale del soggetto che li ha predisposti. Nel caso invece siano posti lecitamente, le eventuali offese cagionate a terzi non sono punibili in virtù dell'applicazione della causa di giustificazione dell'esercizio di un diritto prevista dall'art. 51 cod. pen.: «L'esercizio di un diritto ... esclude la punibilità». Il diritto che in tali casi viene esercitato è – come detto – quello alla protezione dei propri beni, patrimoniali e non. Quindi, la liceità del ricorso agli offendicula va ricollegata alla causa di giustificazione dell'esercizio di un diritto: quello della difesa preventiva del diritto stesso, di natura patrimoniale o personale.

Ciò per la assenza, al momento della

predisposizione di essi, dei requisiti della attualità del pericolo e della necessità di difesa da questo, tipici della legittima difesa. Affinché, però, la difesa del diritto mediante il ricorso agli offendicula possa ritenersi consentita, occorre che gli stessi non siano - *di per sé e per loro stessa natura* - idonei a cagionare eventi di rilevante gravità, come le lesioni personali o la morte di colui che il diritto protetto aggredisce. Se, invece, si tratta di strumenti che abbiano un'intensa carica lesiva e siano, dunque, idonei a cagionare conseguenze dannose all'incolumità personale, occorre - per l'applicazione della causa di giustificazione di cui all'art. 51 cod. pen. - effettuare, anzitutto, un giudizio di raffronto e di proporzione fra il bene difeso e aggredito e quello offeso e, altresì, accertare se la presenza degli offendicula era stata debitamente segnalata ed evidenziata, in modo che l'aggressore potesse e dovesse conoscere il pericolo al quale volontariamente si esponeva. È, cioè, necessario che la potenzialità offensiva degli offendicula sia limitata in ordine alla capacità offensiva, da una parte, e non indiscriminata in relazione ai destinatari dall'altra (Cass. civ., sent. n. 5141 del 4 aprile 1990).

Dunque, in tale prospettiva, è, necessario che il soggetto non offensore sia messo in grado di riconoscere l'esistenza degli offendicula e non corra il rischio di subire lesioni inavvertitamente.

In sintesi occorre:

- a. la proporzionalità dell'offesa rispetto al bene difeso (la cui valutazione è rimessa alla prudente valutazione del giudice);
- b. una non eccessiva attitudine a ledere (i mezzi non devono essere di natura particolarmente lesiva o cagionare la morte di

- colui che intende violare il diritto di proprietà);
- c. che i pericoli siano visibili o debitamente segnalati (l'aggressore deve ben conoscere il pericolo al quale rischia di esporsi violando la proprietà privata).

### Gli offendicula in condominio

Anche in condominio, al fine di prevenire e impedire l'ingresso indiscriminato di persone nelle parti comuni e quindi il compimento di reati contro la sicurezza dei condomini, sorge la necessità di disporre di mezzi di protezione. Esempi classici sono gli “**spuntoni**” posti alla sommità del muro di cinta di una proprietà atti a evitare l'ingresso abusivo di terzi, oppure una **rete metallica** avente la medesima finalità, oppure i **pali “para piccioni”** con i quali si vuole tenere lontani i piccioni dall'abitazione. A tal proposito, come è stato precedentemente osservato, l'uso degli offendicula in condominio deve avvenire secondo precise regole cautelari: correttezza dell'installazione, presenza di appositi cartelli di segnalazione e il rispetto del principio della proporzionalità della loro possibile offesa rispetto al bene difeso.

Secondo la dottrina<sup>[1]</sup> «l'apposizione di questi strumenti sarebbe legittima perché si collocherebbe nell'alveo della legittima difesa ovvero nell'esercizio di un diritto». Tuttavia, però, è importante sottolineare che tale attività deve essere rispettosa del principio del *neminem laedere*. Pertanto, anche se gli strumenti vengono utilizzati come difesa della proprietà, ciò non esclude la colpevolezza di eventuali eventi lesivi cagionati dagli stessi offendicula nei confronti di terzi. Quindi nel caso in cui siano idonei ad arrecare lesioni gravi, la non punibilità del proprietario potrà operare solamente a pat-

---

1. D. Pulitanò, *Diritto Penale*, Torino, 2009, pag. 303 e segg.

to che la presenza degli offendicula fosse stata debitamente segnalata ed evidenziata e a patto che vi sia una proporzione tra il bene difeso e quello aggredito (Cass. pen., sent. n. 14519 del 26 febbraio 2010).

### **Gli offendicula e il decoro dell'edificio condominiale**

Compatibilmente ai limiti previsti dal regolamento condominiale, il singolo condomino può porre in essere le opere necessarie per proteggere le proprietà esclusive dall'intrusione di malintenzionati a condizione che nell'installazione di manufatti, utilizzi tutte le soluzioni compatibili con il decoro dell'edificio condominiale.

Al riguardo, si registrano alcune pronunce (ante riforma) sul tema in esame. In particolare, secondo la Corte d'Appello di Milano (sent. n. 1444 del 22 maggio 1998), «non è affetta da nullità per violazione del disposto di cui al comma 2 dell'art. 1120 cod. civ., la delibera assembleare riguardante **l'installazione di inferriate antintrusione sui balconi comuni**, laddove pur esistendo un pregiudizio estetico, questo risulti così modesto e trascurabile da escludere un pregiudizio economico, essendo il lieve mutamento ampiamente compensato dall'utilità derivante a tutti i condomini». <sup>[2]</sup>

In altro precedente, altro giudice (App. Milano 14 aprile 1999) ha evidenziato che «la collocazione delle **inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio** è legittima in quanto si inserisce nella facciata dell'edificio senza cagionare mutamento delle linee architettoniche ed estetiche che provochi un pregiudizio economicamente valutabile o in quanto pur arrecando tale

pregiudizio, si accompagni a una utilità che compensi l'alterazione architettonica». Nel caso di specie, il giudice meneghino per stabilire se vi sia stato turbamento, e accertare se la turbativa determini o meno un deprezzamento dell'immobile, è partito da un principio già enunciato dalla Cassazione (Sez. II, sent. n. 4474 del 15 maggio 1987) secondo cui: «è lecito il mutamento esteriore che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile, o che, pur arrecandolo, si accompagni ad una utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave ed appariscente entità».

Dai principi esposti, emerge chiaramente che, il **singolo condomino** al fine di tutelare la propria proprietà, **potrà certamente utilizzare mezzi e strumenti antintrusione purché la realizzazione dei medesimi non comporti una alterazione architettonica all'intero fabbricato condominiale.**

### **Responsabilità civile da mancata realizzazione di offendicula**

In un particolare precedente giurisprudenziale, veniva avanzata richiesta di risarcimento dal singolo proprietario in merito ai danni cagionati al decoro della propria proprietà oltre che alla salute degli occupanti, **dalle deiezioni dei volatili che occupavano le travi del sottotetto.** Nel caso in esame, esclusa l'esistenza di un nesso diretto tra i danni lamentati e la proprietà comune, il Giudice si è pronunciato nel senso di non ravvisare alcun profilo di colpa a carico del condominio perché lo stesso, a seguito delle rimostranze del condomino, **aveva provveduto in tempi ragionevolmente brevi ad approntare un sistema di offendicula per al-**

---

2. Il principio in esame trova conferma in altro precedente giurisprudenziale (Cass., sent. n. 4474 del 15 maggio 1987) secondo cui la ratio dell'art. 1120, comma 2, cod. civ., comporta che è lecito il mutamento estetico non solo quando non cagiona un pregiudizio economicamente valutabile, ma anche quando, pur arrecandolo, si accompagna a una utilità la quale compensa l'alterazione dell'alterazione architettonica.

**lontanare gli animali**, con ciò tentando, per quanto nelle sue possibilità e senza, peraltro, sortire effetto, di limitare l'affluenza degli stessi. Evidente, secondo quanto rilevato dall'organo giudicante, l'impossibilità tecnica, per il condominio, di fare altro per impedire molestie comunque provenienti dall'esterno **e, quindi, al di fuori dalla sua sfera di controllo**. Per tali motivi, il giudice ha avuto modo di precisare che «in tema di richiesta di risarcimento avanzata da un condomino, nei confronti del condominio, per i danni riportati dalla propria proprietà, una volta esclusa, a carico di quest'ultimo, la configurabilità di una responsabilità ex art. 2051 cod. civ. (per assenza del necessario nesso eziologico), **è possibile comunque addebitargli una responsabilità di tipo extracontrattuale**, per la causazione dei citati danni, solo ove venga dimostrata l'esistenza, a suo carico, di un obbligo giuridico di evitarli e che sia ravvisabile nella sua condotta almeno un profilo di colpa, attiva od omissiva» (Trib. Aosta, sent. n. 355 del 14 luglio 2010).

### **Le inferriate alle finestre come tutela dalle intrusioni**

Quando il posizionamento delle inferriate rappresenta un intervento sulla proprietà esclusiva del singolo condomino, occorre verificare se esiste un regolamento condominiale contrattuale o assembleare: quest'ultimo non può prevedere norme che limitino la destinazione e l'uso delle proprietà esclusive individuali, ovvero norme che limitino i diritti soggettivi dei singoli proprietari. In ogni caso, qualora sia consentita la facoltà di installare le inferriate, occorrerà poi verificare se il condomino abbia previsto l'adozione di particolari accorgimenti a tutela del decoro

architettonico del condominio.

Su tale aspetto, la giurisprudenza (Cass., sent. n. 8731/1998), ha evidenziato che «I regolamenti condominiali possono contenere norme a tutela del decoro architettonico dello stabile, aventi la caratteristica di ridurre il potere della proprietà personale ed esclusiva del singolo. Ma in questo caso, se il mutamento che si vuole portare è di modesta rilevanza e, soprattutto, non cagiona pregiudizio economicamente determinabile e se la necessità dei condomini di tutelare la sicurezza dei propri beni e della propria persona risulta assolutamente fondata, il divieto contenuto nel regolamento condominiale non si dovrà applicare».<sup>[3]</sup>

E ancora «è legittima, in mancanza di effettivo pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, la collocazione di inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio, atteso che la funzione di difesa della proprietà individuale appare senz'altro meritevole di tutela» (Trib. Rimini 25 maggio 1995).

Da quanto esposto, rileva che il montaggio di inferriate in condominio debba ritenersi ammesso qualora non arrechi pregiudizio al decoro architettonico dello stabile e/o comunque, quando pur arrecandolo, il danno sia giustificato da esigenze di sicurezza. Se, invece, il regolamento condominiale non contiene alcuna disciplina circa l'installazione di inferriate alle finestre, il diritto soggettivo del singolo condomino incontrerà il limite statuito dall'art. 1122 cod. civ., così come recentemente riformato dalla legge 220/2012 e in vigore dal 17 giugno 2013, a norma del quale: «il diritto del singolo condomino ad intervenire nell'unità immobiliare di sua proprietà è subordinato non solo al rispetto dell'armonia e del decoro architettonico della

---

3. Mottura, "Progettare una casa sicura", Milano, 2015, pag. 112.

facciata dello stabile, ma anche all'obbligo di dare preventiva notizia della volontà di effettuare l'intervento de quo all'Amministratore, il quale, a sua volta, è tenuto a darne notizia all'assemblea».<sup>[4]</sup>

Al riguardo il Tribunale di Roma (sent. n. 22234 del 30 novembre 2016) ha evidenziato che se si prevede che gli altri condomini non faranno un uso identico della cosa comune, **la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima** perché gli interessi altrui costituiscono l'unico limite al godimento cui hanno diritto i partecipanti al concorso dei diritti al miglior godimento della cosa comune si risolve non con il criterio della priorità bensì con quello dell'equo contemperamento dei contrapposti interessi; di talché, è *legittima l'installazione di inferriate alle finestre da parte del singolo condomino senza il previo intervento dell'assemblea nel pieno contemperamento degli interessi.*<sup>[5]</sup>

In caso di approvazione in assemblea, alcuni autori<sup>[6]</sup> hanno evidenziato che anche la sola maggioranza semplice è idonea anche perché altrimenti si darebbe la possibilità al primo di scegliere in autonomia e di costringere gli altri a doversi adeguare.

## Le recinzioni in condominio

Anche le recinzioni (per esempio rete metallica, muro, cancello ecc.), che rappresentano un modo per evitare l'intrusione di estranei nel condominio, non devono presentare pericoli per la sicurezza dei terzi. In argomento, Il Tribunale di Milano (sent. 4 aprile 1991) ha evidenziato che l'apposizione delle recinzioni non deve presentare insidie o pregiudizi a terzi, co-

sì, per esempio, «le catenelle collocate sui pletti a pochi centimetri devono essere ben illuminate e richiedono opportuna segnaletica».

Premesso quanto esposto, in merito al quorum deliberativo e del riparto spese, sono state riscontrate diverse posizioni. Secondo la giurisprudenza di legittimità (ante riforma) la recinzione (deliberata dall'assemblea e utilizzata per la difesa della proprietà condominiale) «non è suscettibile di inquadramento in un'ipotesi di innovazione diretta al miglioramento, o all'uso più comodo, o al maggior rendimento della cosa comune e tanto meno può essere assimilata a una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa, bensì configura un semplice mutamento della sistemazione o utilizzazione della cosa comune, rientrando negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore, per i quali è sufficiente la maggioranza prevista dal comma 2 dell'art. 1136 ccod. civ.».

Secondo alcuni autori<sup>[7]</sup>, **in caso di sostituzione di una recinzione già esistente con altro tipo, dovrebbero applicarsi le maggioranze di cui all'art. 1120 cod. civ. in tema di innovazione**, in quanto si tratterebbe di una innovazione materiale cioè un'alterazione sostanziale della cosa comune. In questo caso le spese per la manutenzione seguirebbero il regime ordinario di cui al primo comma dell'art. 1123 cod. civ. Diversamente (salvo limitazioni di regolamento condominiale e pregiudizio delle parti comuni per gli altri) per il condomino sarebbe del tutto legittimo recintare la proprietà esclusiva. In quest'ultimo caso le spese per la manutenzione segui-

4. "Cosa deve fare il condomino che vuole installare delle inferriate alle finestre per tutelarsi dal pericolo di intrusioni? In [www.studiolegalelucente.it](http://www.studiolegalelucente.it), 23 ottobre 2013.

5. M. Jerovante, "Inferriate e caldaia in facciata. Non serve il consenso dell'assemblea condominiale" in <http://www.condominioweb.com> del 4 maggio 2017.

6. Voghera, L. Ghiringhelli, Inferriate e decoro architettonico, in Globalmedianews, 2010.

7. D. Longhi, G. Graziano "La sicurezza negli edifici condominiali", ANACI 11 luglio 2013.

rebbero i criteri di cui all'art. 1123, comma 2, cod. civ. in ragione proporzionale al maggior uso potenziale o all'uso separato o esclusivo.

### **I cani da guardia a difesa della proprietà**

In proposito giova ricordare che con le modifiche introdotte dalla legge 220/2012, l'art. 1138 cod. civ. attualmente prevede che il regolamento condominiale - ancorché contrattuale - non può più vietare ai condòmini di ospitare animali domestici; quindi, è lecita l'adozione di un cane all'interno del proprio appartamento o del giardino condominiale.

In questo contesto gli animali addestrati come **cani da guardia rientrano nel concetto dei cosiddetti offendicula** e devono essere segnalati con il classico cartello "Attenti al cane". Nelle ore notturne, il cartello deve rimanere comunque visibile, preferibilmente in una zona illuminata. In ogni caso, però, l'adozione di un cane da guardia all'interno del proprio appartamento o del giardino condominiale soggiace comunque a delle precise regole preventive. Difatti, il proprietario rimane sempre responsabile dei danni commessi dall'animale secondo il disposto dell'art. 2052 cod. civ. che recita «il proprietario di un animale o chi se ne serve per il tempo in cui lo ha in uso, è responsabile dei danni cagionati dall'animale, sia che fosse sotto la sua custodia, sia che fosse smarrito o fuggito, salvo che provi il caso fortuito».

Al riguardo, in giurisprudenza di merito (Trib. Milano 30 novembre 2005) si è affermato che «la rigorosa previsione di responsabilità prevista dall'art. 2052 cod. civ. non può ritenersi vinta con l'aver messo alla catena un cane all'interno di un autolavaggio rimasto incustodito durante l'ora di pausa, catena che ha consentito all'animale di raggiungere ed aggredire una persona entrata dalla porta chiusa ma non serrata, in modo che il cliente, abituale, si era potuto addentrare nell'am-

biente alla ricerca di qualcuno per informazioni». In tale fattispecie, il giudice ha ritenuto che potesse configurarsi il concorso di colpa del danneggiato, ai sensi dell'art. 1227 cod. civ., per avere egli imprudentemente ommesso di considerare l'avviso "attenti al cane".

Contrariamente a quanto esposto, in altro precedente (Cass. pen., sent. n. 17133 del 5 aprile 2017), la Suprema Corte di Cassazione ha precisato che «la pericolosità degli animali non può essere ritenuta solo in relazione agli animali feroci, ma può sussistere anche per gli animali domestici che, in date circostanze, possono divenire pericolosi, ivi compreso il cane, animale normalmente mansueto, la cui pericolosità deve essere accertata in concreto, considerando la razza di appartenenza ed ogni altro elemento rilevante. Ne consegue che al proprietario del cane fa capo una posizione di garanzia per la quale egli è tenuto a controllare e custodire l'animale, adottando ogni cautela per evitare e prevenire possibili aggressioni a terzi, anche all'interno dell'abitazione».

Quindi il **cartello "attenti al cane" non salva il padrone dalle sue responsabilità**. In conclusione, secondo la Corte di legittimità, si trattava di un mero avviso della presenza del cane che non esaurisce gli obblighi del proprietario di evitare che l'animale possa recare danni alle persone.

### **Il sistema di allarme**

Talvolta può accadere che l'esigenza di installare un impianto di allarme sia comune a più condòmini: in tal caso si può provvedere all'**installazione di un impianto collegato alla portineria**.

A seconda dei casi, tale installazione può essere considerata *gravosa* oppure *migliorativa* delle cose comuni: a fare la differenza sono sia il costo dell'intervento necessario che le caratteristiche dell'edificio condominiale.

Se l'**installazione è gravosa**, per esempio

perché comporta la necessità di apportare modifiche al portone di ingresso o alle finestre, occorre fare riferimento all'art. 1121 cod. civ. con la conseguenza che i condomini che non intendono trarre vantaggio dall'allarme vi rinunciano e sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se tuttavia non è possibile utilizzare separatamente l'impianto, l'innovazione non sarà consentita a meno che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata non decida di sopportarne l'intera spesa. Quando l'**installazione è da reputarsi migliorativa**, invece, la norma di riferimento è quella di cui all'art. 1120 cod. civ., con la conseguenza che essa può essere deliberata con un numero di voti favorevoli che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Premesso quanto esposto, in merito alle **responsabilità**, il condomino che subisce un furto in appartamento con l'ingresso dei ladri saliti dalle impalcature esterne non ha diritto al risarcimento se in assemblea ha votato per non dotare i ponteggi di allarme (Cass. civ., sent. n. 1890 del 28 gennaio 2013). In tale precedente giurisprudenziale di legittimità, il condomino aveva partecipato e aderito espressamente alla delibera con la quale il condominio, malgrado la sollecitazione dell'impresa, decise di non installare l'impianto antifurto per il suo rilevante costo, conseguentemente la Corte ha negato il diritto al risarcimento del condomino danneggiato.

Secondo un'altra pronuncia di merito (Trib. Milano, sent. n. 4055 del 25 marzo 2014), la ditta appaltatrice non è responsabile del furto in casa, agevolato dai **ponteggi montati nel cortile dell'edificio**, se il condomino ha voluto risparmiare sull'antifurto, non installando il modello consigliato dall'impresa. Di norma, nei preventivi presentati dalle ditte di ristrutturazione viene sempre

suggerita l'installazione di un impianto antifurto che, secondo poi gli accordi, viene predisposto dalla ditta stessa o dal condominio. Ma se quest'ultimo preferisce risparmiare ed evita un sistema adeguato a garantire la tutela della proprietà privata, alla ditta appaltatrice non potrà essere recriminato nulla. Non si configura dunque la responsabilità dell'appaltatore: responsabilità che, invece, scatta tutte le volte in cui l'impresa, nell'installare i ponteggi, non dota le strutture delle cautele necessarie per evitare che i ladri le possano utilizzare come trampolini per i furti.

### La videosorveglianza

Con la riforma del condominio (legge 220/2012), il legislatore è intervenuto nella materia introducendo l'art. 1122-ter cod. civ. secondo cui: «le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136» (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

Ovviamente tale attività, di installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, deve sempre essere contenute con il **rispetto del diritto alla tutela della privacy del singolo condomino**. Per meglio dire, la videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio condominiale va necessariamente coordinata con l'art. 134, D.Lgs. 196/2003, che riserva al Garante della privacy la promozione di un codice di deontologia e di buona condotta per il trattamento dei dati personali effettuato con strumenti elettronici di rilevamento di immagini, la cui osservanza costituisce condizione essenziale per la liceità e correttezza del trattamento dei dati personali effettuato da soggetti privati e pubblici. Di talché l'installazione di impianti volti a consentire la videosorveglianza sulle parti comu-

ni dell'edificio condominiale deve ritenersi:

- › **legittima** allorquando l'inquadratura riprenda la zona immediatamente di fronte alla porta di casa;
- › **illegittima** quando abbia ad oggetto la zona condominiale corrispondente al pianerottolo o alle scale o alle porte d'ingresso degli appartamenti confinanti (Trib. Salerno, ord. 30 aprile 2015).

### **L'installazione a tutela dei condomini, la delibera assembleare**

La decisione assembleare obbliga tutti i condomini per la regola dell'art. 1137 cod. civ. senza possibilità per i dissenzienti di invocare l'esonero dalla spesa in base all'art. 1121 cod. civ. (innovazioni gravose e voluttuarie), perché il servizio non è suscettibile di utilizzazione separata. L'amministratore deve quindi eseguire la delibera nel pieno rispetto delle condizioni di legittimità, per non incorrere in responsabilità personali. In merito alla validità della delibera, è opportuno evidenziare che la previsione di legge si articola su due presupposti che sono cumulativi:

1. **il posizionamento delle telecamere su parti comuni;**
2. **la ripresa di parti comuni.**

Sul punto, l'orientamento giurisprudenziale prevalente (Cass. civ., sent. n. 71 del 3 gennaio 2013) chiarisce che **non implica violazione della privacy** «l'apparecchiatura posizionata con una angolazione ristretta alla sola apertura del cancello né sussistono gli estremi per configurare il delitto di interferenze illecite nella vita privata, nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, in quanto si tratta di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, esclusi dalla tutela di cui all'art. 615-bis cod. pen.». Quindi è importante che l'assemblea si faccia carico, opportunamente, di individuare le parti comuni interessate dall'installazione e dalle riprese.

### **Le precauzioni a tutela dei condomini e il quorum per deliberare**

Qualora il sistema di videosorveglianza sia installato dal condominio **per controllare le aree comuni**, devono essere adottate in particolare tutte le misure e le precauzioni previste dal Codice della privacy e dal provvedimento generale del Garante in tema di videosorveglianza.

Tra gli **obblighi** che valgono anche in ambito condominiale:

- a. occorre segnalare le telecamere con appositi cartelli, eventualmente avvalendosi del modello predisposto dal Garante;
- b. le registrazioni possono essere conservate per un periodo limitato tendenzialmente non superiore alle 24/48 ore, anche in relazione a specifiche esigenze come la chiusura di esercizi e uffici che hanno sede nel condominio o a periodi di festività;
- c. per tempi di conservazione superiori ai sette giorni, è comunque necessario presentare una verifica preliminare al Garante;
- d. le telecamere devono riprendere solo le aree comuni da controllare (accessi, garage ecc.), possibilmente evitando la ripresa di luoghi circostanti e di particolari che non risultino rilevanti (strade, edifici, esercizi commerciali ecc.);
- e. i dati raccolti (riprese, immagini) devono essere protetti con idonee e preventive misure di sicurezza che ne consentano l'accesso alle sole persone autorizzate (titolare, responsabile o incaricato del trattamento).

In proposito, si segnala che la riforma del condominio ha finalmente colmato un vuoto normativo relativo al **quorum** richiesto per poter installare un sistema di videosorveglianza condominiale sulle parti comuni dell'edificio, per cui attualmente si prevede che **l'assemblea possa deliberare in tal senso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la**

**metà del valore dell'edificio** (art. 1122-ter cod. civ., che rinvia alla maggioranza qualificata dell'art. 1136, comma 2, cod. civ.).

### **Installazione da parte del singolo condomino**

Nella logica dell'art. 1122-ter deve ravvisarsi la tutela di un interesse collettivo, che presiede a ogni decisione assembleare, e dunque la videosorveglianza riguarderà le parti comuni che si potrebbero definire di "utilità generale" o "diffusa". A tal proposito è da ritenere che l'assemblea non possa autorizzare un condomino a una videosorveglianza "settoriale" (per esempio sulla rampa di scale) attigua alla propria abitazione, **poiché mancherebbe un interesse condominiale**, cioè collettivo, ed addirittura si verrebbe ad avalare una violazione della riservatezza dei vicini di casa (Trib. Salerno, ord. 30 aprile 2015). Discorso a parte merita invece **l'installazione di telecamere da parte del singolo condomino**: in questi casi, infatti, la stessa può essere consentita a condizione **però che le telecamere riprendano esclusivamente l'angolo visuale della propria porta di accesso, pertanto, devono necessariamente escludersi riprese riguardanti pianerottoli, scale e porte di ingresso di altre abitazioni** (Trib. Trani 28 maggio 2013). Sicché, esulano dalla previsione dell'art. 1122-ter cod. civ. gli impianti individuali dei condòmini per la loro tutela personale e patrimoniale il cui uso è consentito (anche con modifiche) dall'art. 1102 cod. civ. nei limiti dallo stesso previsti che ricomprendono, anche la salvaguardia di stabilità, sicurezza, decoro architettonico dell'edificio.

Per meglio dire, installare una telecamera in condominio o davanti alla propria abitazione è legittimo ma bisogna vedere come: è sufficiente che riprenda, anche in parte, proprietà di fronte o vicine e si viola il diritto alla riservatezza. È irrilevante che la telecamera non funzioni perfettamente o non

sia collegata a uno strumento di registrazione o riprende in parte le strade e le persone, la privacy è comunque "potenzialmente" lesa. Principio condiviso, dalla Corte di Cassazione (sent. n. 12139 dell'11 luglio 2015) che ha accolto la domanda di rimozione di una telecamera installata da un privato, sull'ingresso della propria abitazione, ma che il vicino riteneva lesiva della privacy in quanto potenzialmente idonea a riprendere i suoi movimenti nella sua proprietà. Questo perché, così come ricordato dal Garante della privacy nel "vademecum" del 10 ottobre 2013, in questi casi la videosorveglianza ha **fini esclusivamente personali**, tanto è vero che le relative immagini non vengono, né potrebbero esserlo, comunicate sistematicamente a terzi, ma neppure diffuse, sotto pena, in mancanza, di responsabilità civile e penale. Al riguardo, il Tribunale di Varese, con ord. del 16 giugno 2011, ha accolto l'orientamento espresso dalla Cassazione con sent. n. 44156/2008, disponendola **rimozione dell'impianto**, la cui installazione non era stata decisa dall'organo assembleare, essendo stato lo strumento posizionato da uno dei comproprietari a fini di sicurezza (in questo caso è prevalso il diritto della riservatezza).

### **Installazione del singolo proprietario esclusivo senza il consenso degli altri condomini**

In un particolare precedente giurisprudenziale (Trib. Roma, sent. n. 3977 del 20 febbraio 2015), un condomino con citazione esponeva che una società aveva apposto su spazi comuni del condominio alcune telecamere finalizzate a riprendere cose e persone in aree comuni in pieno contrasto con le norme sulla privacy. A seguito dell'istruttoria di causa, era emerso che vi era stato installato un impianto di videosorveglianza in grado di registrare le immagini riprese da sei tele-

camere, delle quali cinque poste lungo il perimetro dei vialetti condominiali; mentre, un'altra rivolta verso l'ingresso al piano seminterrato. Premesso quanto esposto, a parere del tribunale, gli spazi comuni (indicati dall'attore) non erano luoghi suscettibili di essere oggetto di privacy in quanto potenzialmente visibili da un numero indeterminato di persone che si recavano in condomini

(finanche dalla pubblica via). Ne consegue che anche in mancanza di consenso unanime di tutti i proprietari (quindi anche contro la volontà di taluni partecipanti), l'installazione di impianti di videosorveglianza delle parti comuni sono lecite; diversamente, vi sarebbe violazione della privacy il caso di telecamere puntate verso le finestre/porte delle abitazioni private dei condomini.

### La pacifica convivenza nei contesti condominiali come strumento di contrasto all'insicurezza urbana e al degrado sociale

Con il **D.L. 14 del 20.2.2017** recante "*Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città*", pubblicato sulla G.U. 93 del 21.4.2017 insieme alla **legge di conversione 48 del 18.4.2017**, il legislatore si è posto l'obiettivo generale di potenziare gli interventi e gli strumenti di promozione e garanzia della sicurezza urbana, da perseguire soprattutto attraverso azioni coordinate e collaborative tra i soggetti istituzionali variamente coinvolti. Per prevenire e contrastare i fenomeni di criminalità diffusa e predatoria, i patti per la sicurezza urbana possono prevedere il coinvolgimento, mediante specifici accordi, anche di reti territoriali di volontari nella tutela dell'arredo urbano, delle aree verdi e dei parchi cittadini.

I patti per la sicurezza possono inoltre favorire l'impiego delle forze di polizia per far fronte ad esigenze straordinarie di controllo del territorio e **prevedere l'installazione di sistemi di videosorveglianza**. Su quest'ultimo aspetto, i patti sulla sicurezza urbana e gli accordi per la promozione della sicurezza integrata possono riguardare anche progetti di privati per la messa in opera di sistemi di sorveglianza tecnologicamente avanzati, con software di analisi video per il monitoraggio attivo e invio di allarmi automatici a centrali delle forze di polizia o istituti di vigilanza privata convenzionati. I progetti possono essere proposti dai seguenti soggetti:

- › enti gestori di edilizia residenziale;
- › **amministratori di condominio**;
- › imprese, anche individuali, dotate di almeno dieci impianti;
- › associazioni di categoria o consorzi o comitati comunque denominati costituiti ad hoc fra imprese, professionisti o residenti.

Per quello che qui più specificamente interessa, il nuovo "decreto sicurezza" sembra (dal punto di vista condominiale) **valorizzare le competenze dell'amministratore di condominio** così come prevede il comma 3 dell'art. 1135 cod. civ. (riformato dalla legge 220/2012):

«l'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, **la sicurezza** e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato».

Quindi, secondo quanto previsto dal D.L. 14/2017, **anche i condomini, per il tramite dei loro amministratori, potranno contribuire direttamente alla sicurezza delle città.**

## LA SICUREZZA E LA VIGILANZA NEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

---

### La sicurezza in condominio come luogo di vita

Con la locuzione sicurezza generalmente si intende il complesso di precauzioni volte alla tutela di alcuni diritti. In particolare la locuzione "sicurezza" è utilizzata con criterio:

- › **ostativo**, al fine di impedire quegli interventi sulle parti comuni pregiudizievoli per la sicurezza;
  - › **propositivo**, al fine di favorire quelle opere che invece ne rafforzano le cautele.
- 

### I cosiddetti "offendicula"

**Definizione.** Si fa riferimento a quegli strumenti posti a protezione di un proprio diritto ed atti ad arrecare delle lesioni a terzi.

**Causa.** La liceità del ricorso agli offendicula va ricollegata alla causa di giustificazione dell'esercizio di un diritto: *quello della difesa preventiva del diritto stesso, di natura patrimoniale o personale.*

**Legittimità.** È necessario che la potenzialità offensiva degli offendicula sia limitata in ordine alla capacità offensiva, da una parte, e non indiscriminata in relazione ai destinatari dall'altra. Quindi occorre che:

- › la proporzionalità dell'offesa rispetto al bene difeso;
  - › una non eccessiva attitudine a ledere;
  - › i pericoli siano visibili o debitamente segnalati.
- 

### Il decoro dell'edificio condominiale

Il singolo condomino può porre in essere le opere necessarie per proteggere le proprietà esclusive dall'intrusione di malintenzionati a condizione che nell'installazione di manufatti, utilizzi tutte le soluzioni compatibili con il decoro dell'edificio condominiale (App. Milano 14.04.1999).

---

### I cani da guardia

Il cane da guardia presente nel giardino recintato rientra nel concetto dei cosiddetti offendicula e pertanto è necessario adottare tutte le regole cautelari del caso se non si volesse incorrere in responsabilità. Difatti, il proprietario rimane sempre responsabile dei danni commessi dall'animale secondo il disposto dell'art. 2052 cod. civ.

---

### Le inferriate alle finestre

Atteso che la funzione di difesa della proprietà individuale appare senz'altro meritevole di tutela, la collocazione delle inferriate alle finestre di un'unità immobiliare in un condominio è legittima in quanto si inserisca nella facciata dell'edificio senza cagionare mutamento delle linee architettoniche ed estetiche.

---

### Le recinzioni in condominio

Un condominio se circondato da un giardino o da un cortile può presentare una recinzione che limiti l'entrata dall'esterno (una rete metallica o spinata, un muro, un cancello, una siepe ecc.) al fine di non fare entrare persone indesiderate. Anche in questo caso l'apposizione delle recinzioni non deve presentare insidie o pregiudizi né pericoli per la sicurezza dei terzi, valendo in tal caso quanto già esposto sugli offendicula.

---

### Il sistema di allarme

Talvolta può accadere che l'esigenza di installare un impianto di allarme sia comune a più condomini. L'installazione può essere:

- › **gravosa**, poiché comporta la necessità di apportare modifiche al portone di ingresso o alle finestre, occorre fare riferimento all'art. 1121 cod. civ. con la conseguenza che i condomini che non intendono trarre vantaggio dall'allarme vi rinunciano e sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se tuttavia non è possibile utilizzare separatamente l'impianto, l'innovazione non sarà consentita a meno che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata non decida di sopportarne l'intera spesa;
  - › **migliorativa**, in tale situazione la norma di riferimento è quella di cui all'art. 1120 cod. civ. con la conseguenza che essa può essere deliberata con un numero di voti favorevoli che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio.
-

---

## La videosorveglianza

L'installazione di impianti volti a consentire la videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio condominiale deve ritenersi:

- › **legittima** allorquando l'inquadratura riprenda la zona immediatamente di fronte alla porta di casa;
- › **illegittima** quando abbia ad oggetto la zona condominiale corrispondente al pianerottolo o alle scale o alle porte d'ingresso degli appartamenti confinanti.

---

## Le corrette regole per la videosorveglianza in condominio

Qualora il sistema di videosorveglianza sia installato dal condominio per controllare le aree comuni, devono essere adottate in particolare tutte le misure e le precauzioni previste dal Codice della privacy e dal provvedimento generale del Garante in tema di videosorveglianza.

- › **Le nuove maggioranze.** L'art. 1122-ter cod. civ. il quale prevede che le deliberazioni sull'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza sono approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal comma 2 dell'art. 1136 (vale a dire con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). Così sembra risolto il problema della maggioranza necessaria per approvare validamente la realizzazione di questi sistemi.
- › **I principi generali.** Il D.Lgs. 196/2003 sottopone sempre l'utilizzo dei dati a una serie di principi generali a cui tutte le disposizioni di settore devono adeguarsi (principi di liceità, di necessità, di proporzionalità e di finalità, che comporta che i dati trattati devono essere pertinenti e non eccedenti). Il principio di necessità esclude l'utilizzo di dati di persone identificabili se le finalità del trattamento possono essere realizzate pure con l'impiego solo di dati anonimi, e il principio di proporzionalità richiede che l'installazione delle telecamere venga decisa solo in presenza di rischi reali e non affrontabili in maniera diversa.
- › **Gli effetti.** Se i principi risultassero violati, la sola maggioranza dell'art. 1122-ter cod. civ. renderebbe illegittimo l'impianto, in quanto in contrasto con le garanzie costituzionali.

---

## Installazione delle telecamere da parte del singolo condomino

- › L'installazione da parte del singolo condomino può essere consentita a condizione però che le telecamere riprendano esclusivamente l'angolo visuale della propria porta di accesso, pertanto, *devono necessariamente escludersi riprese riguardanti pianerottoli, scale e porte di ingresso di altre abitazioni*. Pertanto, esulano dalla previsione dell'art. 1122-ter cod. civ. gli impianti individuali dei condòmini per la loro tutela personale e patrimoniale il cui uso è consentito (anche con modifiche) dall'art. 1102 cod. civ. nei limiti dallo stesso previsti che ricomprendono anche la salvaguardia di stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio.
- › È lecito il sistema di videosorveglianza installato dal singolo proprietario esclusivo anche senza il placet di tutti gli altri anche se l'obiettivo punta sulle parti comuni dell'edificio. Sicchè non vi sarebbe violazione della privacy in quanto il cortile del fabbricato o il relativo accesso non rientrano nei concetti di domicilio e di privata dimora: questi sono destinati a essere utilizzati da un numero indeterminato di soggetti (Trib. Roma, sent. n. 3977 del 20.2.2015).

---

## "Decreto sicurezza"

Secondo quanto previsto dal D.L. 14 del 20.2.2017, anche i condomini, per il tramite dei loro amministratori, potranno contribuire direttamente alla sicurezza delle città. Difatti l'art. 7, comma 1-bis del provvedimento stabilisce che gli accordi e i patti possono riguardare progetti proposti da enti gestori di edilizia residenziale ovvero da *amministratori di condomini*, da imprese dotate di almeno dieci impianti, da associazioni di categoria ovvero da consorzi o da comitati comunque denominati all'uopo costituiti fra imprese, professionisti o residenti per la messa in opera a carico di privati di sistemi di sorveglianza tecnologicamente avanzati, dotati di software di analisi video per il monitoraggio attivo con invio di allarmi automatici a centrali delle forze di polizia o di istituti di vigilanza privata convenzionati. Inoltre a decorrere dall'anno 2018, i comuni potranno deliberare detrazioni dall'imposta municipale propria (IMU) o dal tributo per i servizi indivisibili (TASI) in favore dei soggetti che assumono a proprio carico quote degli oneri di investimento, di manutenzione e di gestione dei sistemi tecnologicamente avanzati realizzati in base ai citati accordi o patti.

---

## FONTI GIURISPRUDENZIALI RILEVANTI

---

**Omessa custodia di animale - Comportamento del cane - Obblighi cautelari a carico del proprietario**  
**(Cass pen., Sez. IV, sent. n. 17133 del 5.4.2017)**

Il proprietario non può dirsi esonerato dal custodire adeguatamente l'animale per il solo fatto di avere apposto un cartello con la scritta "attenti al cane", perché un tal genere di cartello costituisce mero avviso della presenza del cane, che non esaurisce gli obblighi del proprietario di evitare che l'animale possa recare danni alle persone (obblighi da adempiere assicurando il cane a un guinzaglio o a una catena ovvero custodendolo in una zona dell'abitazione o del giardino che non gli consenta di avvicinarsi agli estranei o di scappare) (fattispecie in tema di aggressione con lesioni a opera di un cane in danno di un "postino", avvenuta del resto quando l'agredito si trovava fuori dal cancello dell'abitazione, dopo che l'animale era scappato alla presa del padrone).

---

**Inferriate. Non serve il consenso dell'assemblea condominiale**  
**(Trib. Roma, sent. n. 22234 del 30.9.2016)**

Legittima l'installazione di inferriate alle finestre da parte del singolo condomino senza il previo intervento dell'assemblea nel pieno contemperamento degli interessi.

---

**Impianto di videosorveglianza. Installazione da parte di un condomino sulle parti comuni**  
**(Trib. Salerno, Sez. I, ord. 30.4.2015)**

In materia di installazione di impianti volti a consentire la videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio condominiale, la norma di cui all'art. 1122-ter cod. civ., va necessariamente coordinata con l'art. 134, D.Lgs. 196/2003, che riserva al Garante della privacy la promozione di un codice di deontologia e di buona condotta per il trattamento dei dati personali effettuato con strumenti elettronici di rilevamento di immagini, la cui osservanza costituisce condizione essenziale per la liceità e correttezza del trattamento dei dati personali effettuato da soggetti privati e pubblici. Di talché installazione di impianti volti a consentire la videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio condominiale deve ritenersi legittima allorquando l'inquadratura riprenda la zona immediatamente di fronte alla porta di casa, ed illegittima allorquando abbia ad oggetto la zona condominiale corrispondente al pianerottolo o alle scale o alle porte d'ingresso degli appartamenti confinanti. (Nella specie l'accertata sussistenza del concreto pericolo di pregiudizio della sfera privata del reclamante rispetto al godimento ed utilizzo delle parti comuni dell'edificio che rientrano nel possibile angolo visuale della telecamera, impone, in accoglimento dell'ordinanza reclamata, di ordinare la rimozione dell'apparecchio di videosorveglianza per cui è causa).

---

**Furto. Lavori manutenzione - Responsabilità dell'imprenditore**  
**(Trib. Milano, sent. n. 4055 del 25.3.2014)**

In materia di furto consumatosi da persona introdottasi in appartamento attraverso i ponteggi installati per i lavori di manutenzione dello stabile, per accertare la responsabilità dell'imprenditore che per tali lavori si avvale di tali ponteggi occorre prendere in esame il principio del *neminem laedere*. Occorre verificare se egli abbia montato le impalcature omettendo le cautele adatte ad impedirne l'uso anomalo. Nel caso di specie l'assenza delle cautele che nella prospettazioni degli attori hanno agevolato il furto, non sono imputabili all'impresa.

---

**Ripresa, attraverso l'uso di due fotocamere installate all'interno della propria abitazione**  
**(Cass. civ., Sez. II, sent. n. 71 del 3.1.2013)**

Non sussistono gli estremi atti ad integrare il delitto di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis cod. pen.) nel caso in cui il soggetto attivo effettui, attraverso l'uso di telecamere installate all'interno della propria abitazione, riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, esclusi dalla tutela di cui all'art. 615-bis cod. pen., la quale concerne, sia che si tratti di "domicilio", di "privata dimora" o "appartenenze di essi", una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza.

---

---

**Furto dai ponteggi - Impianto antifurto**  
**(Cass. civ., Sez. III, sent. n. 1890 del 28.1.2013)**

Il condomino che subisce un furto in appartamento con l'ingresso dei ladri saliti dalle impalcature esterne non ha diritto al risarcimento se in assemblea ha votato per non dotare i ponteggi di allarme. (Nel caso di specie, non v'è prova che il ponteggio fosse pericoloso o possedesse caratteristiche atte ad agevolare l'intrusione di malintenzionati nell'appartamento dell'attore. Non solo, il giudice di merito con valutazione insindacabile ha ritenuto provato che fosse stata "omessa qualsiasi cautela idonea ad evitare o rendere difficoltosa l'opera di eventuali ladri", e ancora non risultava provato neppure il fatto che il furto fosse avvenuto durante l'orario di lavoro. Al contrario, è pacifico che il ricorrente ha partecipato e ha aderito espressamente alla delibera con la quale il condominio malgrado la sollecitazione dell'impresa decise di non installare l'impianto antifurto per il suo rilevante costo).

---

**Installazione di impianto di videosorveglianza - Singolo condomino**  
**(Trib. Trani, ord. 28.4.2013)**

Il singolo comproprietario può installare un impianto di videosorveglianza all'interno del condominio, a condizione che detta installazione non provochi pregiudizio dei diritti degli altri condomini in un'ottica di bilanciamento costituzionale degli interessi coinvolti (da una parte la tutela dei beni e delle persone, dall'altra la riservatezza) e offrendo quindi un baricentro in cui è possibile la convivenza di contrapposti interessi. Pertanto, in simili circostanze devono essere rispettate tutte le prescrizioni individuate dal Garante per la protezione dei dati personali nei provvedimenti con cui viene applicata la relativa disciplina, in particolare quelle in materia di ripresa di angolo visuale limitato agli spazi di pertinenza esclusiva, con esclusione dall'angolo visuale delle telecamere per la videosorveglianza di ulteriori aree comuni o di pertinenza degli altri partecipanti (pianerottolo, porta di accesso delle abitazioni altrui, scale).

---

**Predisposizione di "offendicula" - Ravvisabilità dell'esimente**  
**(Cass. pen., Sez. IV, sent. n. 14519 del 15.4.2010)**

La liceità del ricorso agli "offendicula" va ricollegata alla causa di giustificazione dell'esercizio di un diritto: quello della difesa preventiva del diritto stesso, di natura patrimoniale o personale. Affinché, però, la difesa del diritto mediante il ricorso agli "offendicula" possa ritenersi consentita, occorre che gli stessi non siano - di per sé e per loro stessa natura - idonei a cagionare eventi di rilevante gravità, come le lesioni personali o la morte di colui che il diritto protetto aggredisce. Se, invece, si tratta di strumenti che abbiano un'intensa carica lesiva e siano, dunque, idonei a cagionare conseguenze dannose all'incolumità personale, occorre - per l'applicazione della causa di giustificazione di cui all'art. 51 cod. pen. - effettuare, anzitutto, un giudizio di raffronto e di proporzione fra il bene difeso ed aggredito e quello offeso ed, altresì, accertare se la presenza degli "offendicula" era stata debitamente segnalata ed evidenziata, in modo che l'aggressore potesse e dovesse conoscere il pericolo al quale volontariamente si esponeva. (Fattispecie in cui era stata predisposta, per impedire l'accesso ad un terreno, una barra chiodata nascosta nell'erba).

---

**Collocazione di inferriate**  
**(App. Milano, Sez. I civ., sent. 14.4.1989)**

La collocazione delle inferriate alle finestre di un'unità immobiliare sita in un condominio, è legittima in quanto si inserisca nella facciata dell'edificio senza cagionare mutamento delle linee architettoniche ed estetiche che provochi un pregiudizio economicamente valutabile o in quanto pur arrecando tale pregiudizio, si accompagni ad una utilità che compensi l'alterazione architettonica. (Nella specie all'installazione delle inferriate fa riscontro l'interesse dei condomini a tutelare la sicurezza dei propri beni e delle proprie persone).

---