

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 19 maggio 2021 | n. 8678

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 maggio 2021

Integrale

Condominio - Delibera assembleare - Installazione di sistema di videosorveglianza - Sindacabilità nel merito - Non sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Fabiana Corbo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 55633/2016 promossa da:

FR.CR. (C.F. (...)), EL.IB. (C.F. (...)), AN.TU. (C.F. (...)), GI.D'A. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CA.FA. presso il cui studio sono elettivamente domiciliati, in VIALE (...) 69 in ROMA, giusta delega in atti

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO (...) di Via (...) in Roma, (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. SA.GI. e dell'avv. BL.SI. presso il cui studio è elettivamente domiciliato in LARGO (...) in ROMA, giusta delega in atti

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 22/07/2016 e previo esperimento della mediazione obbligatoria, gli epigrafati attori impugnavano la deliberazione assunta dall'assemblea del Condominio "(...)" di Via (...), Roma, in data 16/03/2016, sul secondo punto all'ordine del giorno, dal seguente tenore testuale: "con la maggioranza di 511,75, approva il preventivo della ditta Integra Sistemi per l'installazione del sistema di videosorveglianza con l'illuminazione per un importo totale di Euro 9.000,00 oltre IVA".

Gli attori chiedevano all'intestato Tribunale, sulla base di cinque distinti motivi di impugnazione, in via preliminare e cautelare, di disporre la sospensione dell'esecuzione della delibera e, nel merito, di accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità stessa, nonché, in ogni caso, l'illegittimità della ripartizione della spesa approvata sulla base della tabella della proprietà generale. Gli attori deducevano, in particolare, l'illegittimità della delibera perché assunta su argomento che non rientrerebbe nelle competenze dell'assemblea (in quanto la videosorveglianza non verrebbe esercitata su parti comuni, ponendosi così la fattispecie al di fuori dell'art. 1122 ter c.c.) e su oggetto illecito, per violazione dell'art. 1123, comma 3 c.c., per ripartizione della spesa in difformità dai criteri legali (trattandosi di un'innovazione di carattere voluttuario), per adozione con maggioranza inferiore a quella prevista dalla Legge e dal Regolamento condominiale.

All'udienza dell'11.05.2017 si costituiva il Condominio convenuto, contestando le avverse domande, spiegando, in sintesi, che la delibera avrebbe ad oggetto beni e servizi comuni, trattandosi dell'integrazione, sul lato ancora sprovvisto, dell'esistente sistema di videosorveglianza, con l'installazione delle ulteriore videocamere, con relativo sistema di illuminazione, sul muro perimetrale condominiale.

Respinta l'istanza cautelare, acquista la documentazione hic et inde prodotta, all'udienza del 28.2.2020 il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusive.

Tanto premesso, la domanda non può essere accolta.

Come esposto dalla parte attrice, l'integrazione del sistema di videosorveglianza deliberato dall'assemblea del 16 marzo 2016 prevede l'installazione di cinque telecamere e di altrettanti fari di illuminazione sulla recinzione del muro perimetrale posto sul lato ovest che separa i giardini del unità immobiliari del piano terra dell'Edificio B (il Condominio è costituito da due edifici) dalla confinante area pubblica. Sotto il profilo fattuale risulta incontestato, ed evincibile dalle foto versate in atti, dunque, che i predetti strumenti di videosorveglianza sono ubicati su un muro perimetrale di natura condominiale.

Gli attori, tuttavia, contestano che tale ulteriore impianto sia funzionale al perseguimento di interessi comuni condominiale, mirando esso a "sorvegliare" solo le porzioni immobiliari ricadenti nel suo raggio di osservazione e illuminazione, con la conseguente nullità di una delibera che sarebbe stata assunta "per scopi estranei ad esigenze condominiali". Tale tesi non può essere condivisa.

Premesso che la scelta di "completare" e/o "rinforzare il sistema (scelta, peraltro, già ipotizzata nella seduta del 28.4.2015 e condivisa dagli attori) è comunque una scelta che rientra nei poteri dell'assemblea a tutela dei beni comuni, non sindacabili dall'autorità giudiziaria, deve osservarsi come la struttura e le dimensioni del complesso condominiale, evincibili dai documenti e dalle allegazioni delle parti, rendano evidente che la finalità di protezione di detto complesso - caratterizzato come, per definizione, ogni condominio, sia da parti comuni che da proprietà esclusive alle prime collegate - dalla possibile intrusione di terzi estranei, possa essere perseguita solo con sistemi atti a sorvegliare l'intero perimetro del complesso edilizio; tale esigenza può essere efficacemente soddisfatta, infatti, solo attraverso un sistema di videosorveglianza che "copra" l'intero perimetro; il sistema adottato dal Condominio convenuto è composto da più videocamere e più fari, da collocarsi su tutti i lati del Condominio: la circostanza che detto sistema sia stato realizzato in più fasi e non in modo contestuale, con la predisposizione della videosorveglianza sull'ultimo lato rimastone privo, il lato ovest (anche questa è circostanza documentata e incontestata), solo con la delibera impugnata dagli attori, non fa venir meno l'unicità del sistema e degli obiettivi originariamente individuati dall'ente gestorio. Come si evince dalla documentazione fotografica, le ultime cinque telecamere, dovendosi collocare sul muro perimetrale, andranno ad inquadrare, verosimilmente, oltre al muro stesso, parte dei giardini privati da un lato e parte del parco pubblico dall'alto, cioè la zona in cui è potenzialmente possibile l'accesso abusivo e furtivo di terzi provenienti dall'esterno. Non, risulta, invece provato che detta installazione avvantaggi esclusivamente alcuni condomini (in tal caso si potrebbe, al più, invocare il riparto di spesa previsto dall'ultima parte dell'art. 1123 c.c., ma non la nullità del deliberato; l'illegittimità del criterio assunto può, però, essere censurata solo a fronte di una specifica delibera adottata sul punto, mentre, nel caso di specie l'assemblea si è limitata ad approvare la spesa e non anche il riparto). Una volta assunta la decisione di installare ulteriori telecamere, l'ente gestorio dovrà, ovviamente, rispettare sia le prescrizioni dettate dal Garante della privacy sia i limiti posti a tutela della sfera personale dei singoli proprietari dal codice penale: l'eventuale violazione di tali limiti, laddove in futuro realizzata, espone, come me ovvio, il Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore alle conseguenti responsabilità e sanzioni. Tali circostanze, allo stato solo ipotizzate e non provate dagli attori, non inficiano, come tali, la validità dell'impugnato deliberato.

Né appare fondata, infine, la censura relativa al difetto di quorum, censura anch'essa fondata sull'errato presupposto che l'integrazione dell'impianto non operi su parti comuni o costituisca, addirittura, una innovazione voluttuaria (dovendosi, con tale espressione, intendersi, come spiegato dalla giurisprudenza di legittimità (v.si Cass. 21.5.2015 n. 10483) quelle spese che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata, ovvero siano prive di utilità o molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano, tenuto conto del valore della controversia, delle difese in concreto spiegate dalle parti e dell'istruttoria meramente documentale, come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta la domanda. Condanna gli attori, in solido tra loro, a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in Euro 3.545,00 per onorari, oltre rimborso forfettario al 15% per spese generali ed i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Roma il 18 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 19 maggio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 maggio 2021

Massima redazionale

**Condominio - Delibera assembleare - Installazione di sistema di videosorveglianza -
Sindacabilità nel merito - Non sussiste**

In tema di condominio negli edifici, la scelta di "completare" e/o "rinforzare" un sistema di videosorveglianza è una scelta che rientra nei poteri dell'assemblea a tutela dei beni comuni, non sindacabile dall'autorità giudiziaria.