

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.04.2024

IL FONDO /

Il contratto di amministrazione di condominio come accordo socialmente tipizzato

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Bonus edilizi: cambiate le carte in tavola per l'ennesima volta, in particolare sullo sconto in fattura

di Avv. Alvisè Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

La manutenzione del lastrico solare

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

In tema di installazione micro#invasiva di telecamere

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

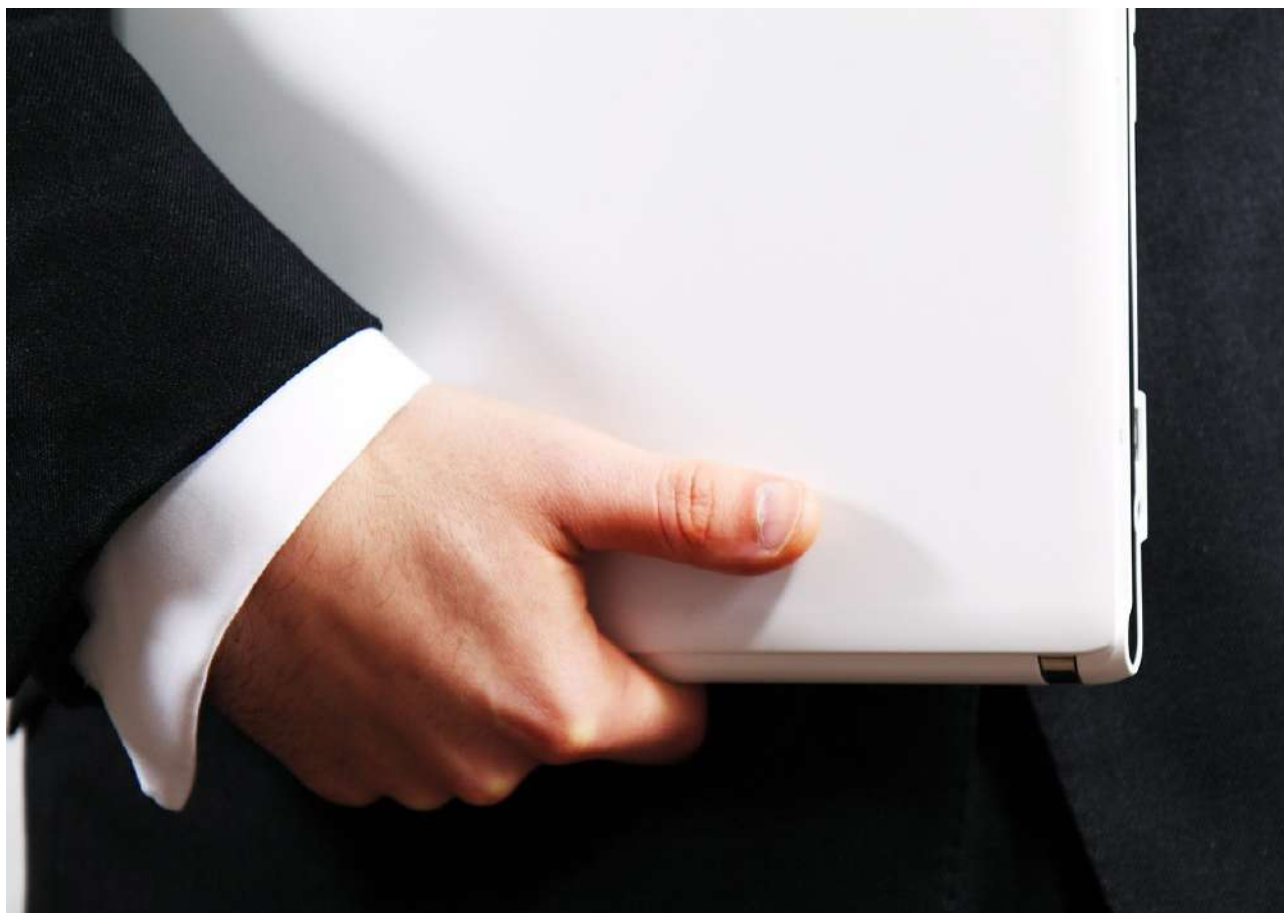


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvisè Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvisè Cecchinato



Il fondo

Il contratto di amministrazione di condominio come accordo socialmente tipizzato

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Nel panorama giuridico italiano, il contratto socialmente tipizzato rappresenta una figura singolare, capace di colmare il divario tra l'autonomia privata e la tipizzazione legale dei contratti.

In un contesto in cui il legislatore delinea solo alcuni schemi negoziali, lasciando ampia libertà alle parti, questa forma contrattuale assume un ruolo di primaria importanza.

Un contratto socialmente tipizzato si configura come un modello negoziale non

espressamente previsto dal codice civile, ma che si è consolidato nella prassi sociale e commerciale, assumendo una fisionomia ben definita. La sua caratteristica principale risiede nella sua diffusione e riconoscibilità, tali da renderlo un modello di riferimento per le parti contraenti.

Esempi emblematici di contratti socialmente tipizzati sono il leasing, il franchising, il factoring e il contratto di agenzia. In tali ipotesi, pur in assenza di una specifica disciplina codicistica, si è sviluppata una prassi consolidata che ne delinea i tratti essenziali e le relative funzioni.

La rilevanza del contratto socialmente tipizzato si manifesta nel rispetto del principio di autonomia privata, sancito dall'articolo 1322 del codice civile. Le parti, infatti, sono libere di determinare il contenuto del contratto, pur se non riconducibile ad uno schema tipico, purché esso sia diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

In questo contesto, la tipicità sociale assume un ruolo di primaria importanza, in quanto fornisce alle parti un modello di riferimento flessibile e adattabile alle loro specifiche esigenze.

Si tratta di una sorta di "terza via" che consente di conciliare l'autonomia privata con la necessità di certezza e sicurezza nei rapporti giuridici.

Il contratto socialmente tipizzato assolve a diverse funzioni di rilievo. Innanzitutto, facilita la conclusione dei contratti, fornendo alle parti un modello predefinito e ampiamente conosciuto. Inoltre, riduce i costi di transazione, in quanto le parti non necessitano di una specifica assistenza legale per la redazione del contratto.

Infine, offre una maggiore sicurezza giuridica, in quanto la giurisprudenza ha elaborato una serie di principi consolidati in materia di interpretazione ed esecuzione di tali contratti.

Nonostante i numerosi vantaggi, la figura del contratto socialmente tipizzato non è esente da criticità. In primo luogo, si evidenzia l'incertezza del regime giuridico applicabile, in quanto non esiste una disciplina specifica codicistica.

Inoltre, si pone il problema della qualificazione giuridica del contratto, con possibili ricadute in termini di responsabilità e tutela dei contraenti.

La giurisprudenza ha recentemente definito che il rapporto giuridico tra amministratore e condominio si basa su un "contratto di amministrazione di condominio" il cui contenuto generale è delineato dagli articoli 1129 – 1130 e 1131 c.c. (cass.ord.7874/2021), anche se del "contratto di amministrazione di condominio" ne parlava già Amagliani nel 1992 nel libro: *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*".

Non paiono esserci dubbi sul fatto che il "contratto di amministrazione di condominio" si posizioni in quello spazio sopra definito tra l'autonomia privata e la tipizzazione legale dei contratti.

E l'autonomia se ben studiata e gestita dall'amministratore per il "parco dei condomini amministrati", valutando similitudini di gestioni e particolarità per i vari edifici può portare vantaggi e superare molte criticità nel rapporto con i clienti.

Tra l'altro due dei tre articoli indicati nella sentenza n.7874 non sono imperativi ed

appunto richiamando i principi dell'autonomia, della meritevolezza, dello schema contrattuale, potranno ben essere adattati dal professionista alle esigenze di gestione di quel particolare immobile.



Lente d'ingrandimento/1

Bonus edilizi: cambiate le carte in tavola per l'ennesima volta, in particolare sullo sconto in fattura

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

Non si è fatto in tempo a constatare che il **decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212**¹, di cui abbiamo parlato nel [numero di gennaio](#), era stato convertito in anticipo e senza modificazioni, dalla legge 22 febbraio 2024, n. 17 (aspetti che ragionevolmente facevano pensare che il regime dei bonus edilizi ridelineato da tale intervento fosse stabile quanto meno per l'anno in corso) che è arrivato, davvero a sorpresa, un ulteriore provvedimento:

¹ *Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77*

si tratta del **decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39**².

Essendo stato pubblicato il 29 marzo (che era il Venerdì Santo) è in vigore dal 30 marzo, che era la Vigilia di Pasqua); il termine di 60 giorni per la conversione scade il 28 maggio.

Sarà convertito a breve o in extremis, senza modificazioni o, come da più parti dell'imprenditoria e delle professioni si chiede, con modificazioni ?

Sono impossibili previsioni; e sarebbero doverose spiegazioni, da parte di chi ci sta governando.

Già erano stati gravissimi da parte del legislatore della primavera-estate 2020 l'errore nelle previsioni di spesa e la sottovalutazione del rischio di frodi, non valendo a scusante, facendosi questione di conti pubblici, il fatto che ci si trovava in piena pandemia (il famigerato "decreto rilancio", che ha introdotto il super bonus e con esso la possibilità, non solo per tale bonus ma anche per gli altri bonus, di cessione del credito e di sconto in fattura, è il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77); se errare è umano, perseverare è però diabolico.

Gli errori e le sottovalutazioni si sono ripetuti anche negli interventi correttivi successivamente apportati, che si devono ritenere, a questo punto, tutti inadeguati:

- il decreto legge "aiuti quater"³ e la finanziaria 2023⁴ avevano cambiato le carte in tavola anzitutto rispetto all'entità percentuale del super bonus (che originariamente, nel decreto "rilancio" del 2020, era prevista, nei condomini, al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025): stabilirono infatti che per le spese sostenute nel 2023 l'agevolazione del super bonus veniva ridotta in genere al 90%, restando eccezionalmente al 110%, nei Condominii, in ipotesi residuali, correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas⁵ (restava invece confermata la riduzione della agevolazione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025);

- il decreto legge "blocca cessioni"⁶ aveva cambiato le carte in tavole poi rispetto alle modalità di fruizione dei bonus edilizi: stabilì infatti che l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura restava possibile solo per il bonus ascensori e, quanto al super bonus, nei Condominii, in sole ipotesi residuali, analogamente correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas⁷;

- il decreto legge ... ad oggi penultimo, ricordato all'inizio⁸, con cui:

relativamente al bonus "ascensori", la detrazione è stata mantenuta al 75% sino al

2 *Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria*

3 decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, *Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica*, convertito dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6

4 legge 29 dicembre 2022, n. 197, *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025*

5 precisamente, a condizione che: (i) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 31 dicembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto Aiuti-quater (vale a dire entro il 18 novembre 2022; data della delibera assembleare attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore del condominio); oppure (ii) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 25 novembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022 (cfr. circolare AdE n. 13/E del 13 giugno 2023)

6 decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, *Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34*, convertito con modificazioni dalla legge 11 aprile 2023, n. 80

7 precisamente, a condizione che: in data antecedente a quella di entrata in vigore del citato decreto (16/2/23) risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020

8 decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212, convertito dalla legge 22 febbraio 2024, n. 17

2025 ma l'ambito di applicazione è stato ridotto in sostanza alle sole scale e ascensori⁹; inoltre, se è vero che veniva stabilito che l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura non era in generale più possibile per le spese sostenute dal 1.1.24 in poi, è anche vero che tali opzioni venivano espressamente mantenute in una serie di importanti ipotesi, tra cui, in particolare, quella dei Condominii a prevalente destinazione abitativa¹⁰;

relativamente al bonus "super", non sono state concesse proroghe delle aliquote 110% e 90% (lasciando quindi per le spese sostenute nel 2024 la detrazione al 70% e per le spese sostenute nel 2025 la detrazione al 65%) ma è stato stabilito che, nei casi di cantieri aperti e lavori fermi che non si riescano a completare, ove siano stati contabilizzati stati di avanzamento, il mancato raggiungimento delle due classi non comporterà restituzioni¹¹; e, d'altra parte, non venivano modificate le ipotesi residuali di esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura, sempre nei Condominii, già correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas.

Evidentemente non bastava, se ora, con il decreto legge ... ad oggi ultimo, salvo modifiche in sede di conversione, limitandoci all'ennesimo cambiamento delle carte in tavole sullo sconto in fattura:

- **relativamente al bonus "ascensori", la possibilità di cessione di credito o sconto in fattura che era stata mantenuta nei condomini a prevalente destinazione abitativa continua ad applicarsi soltanto:**

- **in relazione alle spese sostenute fino alla data di entrata in vigore del nuovo decreto (30 marzo 2024);**

- **in relazione alle spese sostenute successivamente a tale data (30 marzo 2024) soltanto in relazione agli interventi per i quali in data antecedente alla data stessa: a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario; b) siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (art. 2 comma 4);**

- **relativamente al bonus "super", la possibilità di cessione di credito o sconto in fattura che era stata mantenuta nei condomini correlativamente alle date**

9 l'art. 3 comma 1 del d.l. 212/23, come adottato e convertito, modifica l'art. 119-ter del decreto "rilancio" nel senso che la detrazione riguarda soltanto la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici; in particolare, a) viene espressamente esclusa la detraibilità per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito (prevista dal comma 3 dell'art. 119-ter, abrogato); b) viene implicitamente esclusa la detraibilità circa interventi (pur sempre di eliminazione o attenuazione di barriere architettoniche) ad esempio nei bagni, ovvero sui serramenti (detraibilità che era il fulcro di molte campagne promozionali)

10 l'art. 3 comma 2 del d.l. 212/23, come adottato e convertito, prevedeva che *Le disposizioni di cui al comma 1 (dell'art. 2 del decreto "blocca cessioni, n.d.r.) non si applicano anche alle opzioni relative alle spese di cui al primo periodo sostenute successivamente al 31 dicembre 2023, da: a) condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa; b) persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Il requisito reddituale di cui al primo periodo non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;*

11 l'art. 1 comma 1 del decreto-legge, come adottato, prevede che *Le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le quali è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati ai sensi del comma 1-bis del medesimo articolo 121 fino al 31 dicembre 2023, non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto dal comma 3 del medesimo articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;*

di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas di cui sopra, continua ad applicarsi soltanto se, alla data di entrata in vigore del nuovo decreto (30 marzo 2024), è stata sostenuta una spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati (art. 2 comma 5).

Un tanto, si ripete, salvo modifiche in sede di conversione (per le c.d. cilas dormienti, in particolare, si auspicano specificazioni circa entità e natura della *spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati*).

Il nuovo decreto legge ha introdotto anche altre novità, come le *modifiche alla disciplina in materia di remissione in bonis* (art. 2) e le *disposizioni in materia di trasmissione dei dati relativi alle spese agevolabili fiscalmente* (art. 3), relativamente a tali obblighi di comunicazione, è previsto però che il contenuto, le modalità e i termini siano definiti con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore, e quindi meglio riparlarne quando saranno attuali.



[Lente d'ingrandimento /2](#)

La manutenzione del lastrico solare

di [Avv. Monica Marcon](#)

Secondo la Cassazione il concorso nella quota dei due terzi, dovuta ex art. 1126 c.c. dai condòmini diversi da colui che ha l'uso esclusivo, deve determinarsi con riguardo alla superficie dell'unità immobiliare effettivamente sottostante al lastrico, mentre la giurisprudenza di merito ritiene che il concorso debba avvenire per l'intero valore millesimale delle unità immobiliari ricadenti nella colonna verticale del lastrico solare stesso.

Il lastrico solare è la superficie piana posta sulla sommità dell'edificio e svolge essenzialmente la funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti.

Quando la titolarità del lastrico è comune a tutti i condòmini, la sua manutenzione non sfugge al criterio di riparto ordinario di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c., esattamente come accade per la manutenzione del tetto.

Qualora, invece, il lastrico solare risulti essere "in uso esclusivo" ad uno o più condòmini, trova applicazione la disciplina dell'art. 1126 c.c., secondo la quale le spese necessarie per la riparazione o ricostruzione debbono essere sopportate - per un terzo - a carico del proprietario che ne ha l'uso esclusivo, e - per i restanti due terzi - a carico degli altri condòmini che usufruiscono della funzione di copertura.

In caso di uso esclusivo del lastrico, il criterio di ripartizione dei costi di manutenzione e ricostruzione trova la sua fonte direttamente nella legge, di talché non sarebbe possibile derogare alla statuizione con delibera adottata a maggioranza, e nemmeno con delibera assunta all'unanimità (salvo che ... *i condòmini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso* ...Cass. Civ., Sez. II, 23.03.2016, n.5814). Un tanto a pena di nullità della delibera.

Tuttavia, non essendo la norma di cui all'art. 1126 c.c. richiamata tra quelle inderogabili secondo l'art. 1138 c.c., un regolamento di condominio contrattuale potrebbe derogare a tale principio (*ex multis* Tribunale Roma, 14.01.2004; Tribunale Genova, 14.12.1999).

Quanto alla quota di 1/3 a carico del condòmino che abbia l'uso esclusivo non sono state sollevate particolari problematiche.

Per la restante quota dei 2/3, invece, assistiamo da tempo ad un irrisolto contrasto tra la giurisprudenza di legittimità e quella di merito, con particolare riguardo all'esatta individuazione dei soggetti tenuti alla contribuzione, ed ancor più con riguardo all'estensione e ripartizione dell'onere contributivo tra gli onerati.

Sono tenuti alla contribuzione solo i condòmini i cui immobili ricadono nella proiezione geometrica verticale del perimetro superficiale del lastrico solare, in altre parole, coloro che si trovano nella "colonna d'aria" sottostante al lastrico, con esclusione di tutti gli altri partecipanti al condominio: *"l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei due terzi della spesa non deriva dalla sola, generica, qualità di condòmino, bensì dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza oggetto della riparazione."* (Cass. Civ., Sez. II, 28.08.2020, n.18045; Cass. Civ., Sez. VI, 10.05.2017, n. 11484).

Non rileva il fatto che nella colonna d'aria sottostante al lastrico vi siano parti comuni a tutti i condòmini, avendo la Suprema Corte espressamente escluso dalla compartecipazione alle spese *"i condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni"*.

Il contrasto tra la Corte di legittimità e le Corti di merito è insorto con riguardo alla problematica del concorso di spese relativamente alla quota dei due terzi. Nello specifico, la questione controversa riguarda l'ipotesi di quei condòmini le cui proprietà ricadono solo parzialmente sotto la "colonna d'aria" del lastrico ad uso esclusivo: costoro dovranno contribuire in proporzione alle esatte superfici ricadenti sotto la proiezione verticale del

lastrico oppure contribuiranno con tutti i millesimi della loro proprietà?

La questione non è di poco momento, dato che la manutenzione del lastrico solitamente comporta considerevoli esborsi.

Le Corti di merito sposano la seconda soluzione e censurano d'invalidità quelle delibere assembleari che adottano un criterio di riparto calcolato *“in riferimento alla “porzione” di ogni singola unità immobiliare effettivamente coperta dal lastrico... dovendosi invece considerare a tal fine l'unità immobiliare nella sua interezza”*; la motivazione sottesa ha riguardo al fatto che il vantaggio offerto dalla funzione di copertura del lastrico beneficia l'unità immobiliare intesa nel suo complesso (Tribunale di Roma, Sez V Civile, n. 309/2023).

Secondo i sostenitori di questa tesi, sarebbe lo stesso dettato dell'art. 1126 c.c. a prevedere che i due terzi delle spese siano a carico di *«tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione **del valore del piano** o della **porzione di piano** di ciascuno»*: l'interpretazione letterale della norma farebbe riferimento all'unità immobiliare, più che ad una porzione di essa.

Oltre al foro romano, anche la curia felsinea si è espressa nell'anzidetto senso, precisando che *“l'art. 1126 c.c. quando fa riferimento alla porzione di piano, non intende aver riguardo alla porzione di proprietà, ma alla porzione come unità... ciò anche in forza del principio della indivisibilità dei singoli millesimi e del principio della estensione orizzontale del condominio. Pertanto, è sufficiente che si trovi sotto il lastrico solare anche una sola parte di una unità immobiliare perché la proprietà di detta unità concorra alla ripartizione delle spese pari a due terzi dell'intero”* (Tribunale di Bologna, Sez. I Civile, 27.11.2001, n. 3343).

Seguendo il medesimo filone giurisprudenziale, anche il Tribunale di Pescara (5.10.2006) ha precisato come la misura di partecipazione alle spese non sia correlata alla metratura della copertura dal lastrico sul quale si interviene: ne consegue che non si possa fare ricorso alle tabelle millesimali di ripartizione dei costi in ragione degli spazi interni ai singoli piani o porzioni di piano in concreto coperti dal lastrico solare che differiscano dalle tabelle millesimali relative alla proprietà generale.

In netta opposizione a tale orientamento di merito appare la giurisprudenza di legittimità, la quale invece, da tempo, con riferimento all'art. 1126 c.c., ha adottato un criterio interpretativo forse più complicato da applicare in concreto, ma sostanzialmente più equo.

La Cassazione ritiene che la ripartizione delle spese debba essere rapportata alla misura di utilità che ogni condòmino effettivamente trae dalla funzione di copertura del lastrico solare: per l'effetto le unità immobiliari che ne ricadono solo parzialmente non possono concorrere alle spese in rapporto all'intera caratura millesimale di proprietà dell'unità immobiliare. La Suprema Corte si è espressa in questo senso sin dalla pronuncia del 15.04.1994 n. 3542, ma permane nella convinzione che *“il concorso nella quota si ha avendo riguardo al valore dell'unità immobiliare ricompresa nella colonna sottostante al lastrico, non già all'intero valore millesimale attribuito all'appartamento anche per la parte che non trae utilità dalla copertura”*, proprio in ragione del dettato dell'art. 1126 c.c. che si esprime in termini di *«proporzione del valore del piano o della porzione di piano»* (Cass. Civ., Sez. II, 23.01.2014, n. 1451).

La *ratio* di tale orientamento parziario pare doversi ricondurre all'imprescindibile principio dell'utilità: d'altro canto è la stessa norma, si ribadisce, a prevedere che la spesa sia a carico della parte di edificio **«a cui il lastrico serve»**.

L'interpretazione della Suprema Corte appare senza dubbio quella maggiormente aderente ai principi di equità e conformità al dettato normativo ed alla sua *ratio*. Basti pensare che ove si aderisse al diverso orientamento di merito si creerebbero situazioni squilibrate ed ingiuste a carico dei condòmini. È il caso del proprietario di un appartamento di ampie dimensioni, coperto tuttavia solo in minima parte dal lastrico, che si troverebbe costretto a sostenere costi di maggior entità rispetto al condòmino proprietario di un appartamento di più modesta entità, la cui superficie sia tuttavia interamente coperta dal lastrico.



Aggiornamenti di giurisprudenza

In tema di installazione micro-invasiva di telecamere

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

La Corte di Cassazione, in caso di installazione micro-invasiva di telecamere, esclude l'applicabilità analogica delle disposizioni in materia di condominio, affermando, nel contempo, l'applicabilità dei principi di liceità, necessità e proporzionalità.

* * *

Interessante decisione in tema di tutela della riservatezza (e di videosorveglianza) è la recentissima **Cass. civ., sez. I, 19 marzo 2024, n. 7289.**

Nel caso di specie gli attori lamentavano che i convenuti avevano “*installato sulla facciata esterna della propria abitazione un sistema di videosorveglianza che riprendeva il tratto di strada privata antistante il cancello d’ingresso della proprietà*”, deducendo che tale “*installazione era lesiva della loro privacy e riservatezza dal momento che erano soliti percorrere la predetta via privata in forza del diritto di servitù di passaggio esistente in favore del loro fondo ed a carico del fondo di proprietà dei convenuti*”.

La Corte di Appello riformava la decisione del Tribunale, che aveva rigettato la domanda, ritenendo che “*potesse dirsi sussistente la violazione della disciplina della tutela dei dati personali, perché l’installazione e lo svolgimento di riprese di video sorveglianza era avvenuta senza la prestazione del preventivo consenso degli interessati*”, disponendo, per l’effetto, la rimozione delle videocamere e condannando altresì i convenuti al risarcimento del danno, equitativamente determinato.

Il ricorso per Cassazione proposto dai soccombenti offre alla Suprema Corte il destro per una serie di precisazioni in tema tutela della riservatezza che, pur riguardando la fattispecie in esame la dialettica tra fondi finitimi, ben possono essere assunte quali canoni generali di condotta nell’ipotesi di condivisione proprietaria di proprietà limitrofe.

I ricorrenti denunciavano “*la violazione o falsa applicazione del D.Lgs. 196/2003 e dei provvedimenti a carattere generale emessi dall’Autorità Garante per il trattamento dei dati personali (provvedimento 08.04.2010)*”, sottolineando che “*le telecamere ... collocate a tutela della propria abitazione, avevano esclusivamente un fine personale e che le immagini momentaneamente rilevate ... non venivano conservate, riprodotte a terzi, comunicate o diffuse*” e aggiungendo che il D.Lgs. n. 196/2003 non poteva trovare applicazione ove il “trattamento” risultasse effettuato da persone fisiche per fini personali, non essendo previsto che i dati fossero destinati a una comunicazione sistematica e/o alla diffusione.

La Corte – con ampia decisione di carattere sistemico che andremo qui di seguito a sintetizzare – ritiene il motivo fondato sulla base del seguente iter argomentativo.

In tema di tutela dei dati personali trattati mediante l’impiego di sistemi di videosorveglianza, il trattamento posto in essere da parte di un soggetto privato deve rispettare i canoni di liceità (che il Codice prevede espressamente per i soggetti pubblici, artt. 18-22, e per i soggetti privati e gli enti pubblici economici, artt. 23-27), di necessità (ex art. 3 del Codice, il quale comporta un obbligo di attenta configurazione di sistemi informativi e di programmi informatici per ridurre al minimo l’utilizzazione di dati personali) e di proporzionalità nella scelta delle modalità di ripresa e dislocazione degli apparecchi, nonché nelle varie fasi del trattamento.

La disciplina derogatoria di cui all’art 5, comma 3, del D.Lgs. n. 196/2003 è applicabile al trattamento dei dati mediante sistemi di videosorveglianza solo nel caso in cui il trattamento sia eseguito da persona fisica a fini personali e senza diffusione o comunicazione dei dati, entro un ambito operativo circoscritto, in linea di massima e in via esemplificativa mediante strumenti di videosorveglianza idonei a “*identificare coloro che si accingono ad entrare in luoghi privati o sistemi di ripresa installati nei pressi di immobili privati o all’interno di condomini*”, il cui angolo visuale di ripresa sia comunque limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza di colui che effettua il trattamento (ad esempio

antistanti l'accesso alla propria abitazione) escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione di immagini, relativa ad aree comuni ad altri soggetti.

Il trattamento di dati personali mediante sistemi di videosorveglianza (con o senza registrazione delle immagini) per fini diversi da quelli esclusivamente personali ad opera di un privato, nel caso in cui sia effettuato in presenza di *concrete situazioni che giustificano* l'installazione, a protezione delle persone, della proprietà o del patrimonio aziendale (principio di necessità), non richiede quale presupposto di liceità il consenso informato dell'interessato, in quanto ricorre il presupposto di liceità alternativo *ex art. 24, comma 1, lett. g)*, del D.Lgs. n. 196/2003, costituito dal *provvedimento di bilanciamento degli interessi adottato dal Garante in data 8 aprile 2010* (par. 6.2.2.1.), restando altresì fermo, in osservanza del principio di proporzionalità, che l'utilizzo delle apparecchiature volte a riprendere aree esterne a edifici e immobili (perimetrali, adibite a parcheggi o a carico/scarico merci, accessi, uscite di emergenza) deve essere effettuato con modalità tali da *"limitare l'angolo visuale all'area effettivamente da proteggere, evitando, per quanto possibile, la ripresa di luoghi circostanti"*, in uso a terzi o su cui terzi vantano diritti e di particolari che non risultino rilevanti (vie, edifici, esercizi commerciali, istituzioni, ecc.).

La Corte di appello, nella decisione cassata, ha ricondotto l'attività contestata nell'ambito della nozione di "trattamento", ha ritenuto applicabile al trattamento in questione la disciplina del consenso informato *ex art. 23* del Codice e ha ravvisato, in assenza di tale consenso, l'illiceità del trattamento medesimo, dacché invasivo in violazione del diritto alla riservatezza del controricorrente, deducendo che *"l'unico riferimento positivo civilistico alla installazione di telecamere in luoghi privati è contenuto nell'art. 1122 ter c.c."*. Da questa norma, infatti, si dovrebbe trarre una prima importante indicazione sulla necessità che il titolare di un diritto reale di godimento debba esprimere il suo consenso quando un impianto di videosorveglianza incida nella sua sfera privata. E, appunto, nel caso di specie l'impianto non sarebbe stato legittimamente installato in assenza del consenso del soggetto titolare del diritto di servitù di passaggio sulle aree rientranti nell'ambito di ripresa.

Questa conclusione non viene condivisa dalla Suprema Corte, in quanto:

a. non esiste il "condominio dei diritti": la circostanza che il diritto di proprietà dei ricorrenti e la servitù di passaggio dei controricorrenti coesistano sulla strada privata di cui si discute non rende la fattispecie sussumibile nell'ambito applicativo della disciplina dettata dagli artt. 1117 e ss. c.c., che concerne il "condominio negli edifici" e riguarda l'esercizio dei diritti sulla proprietà comune da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari di un edificio.

b. non risulta quindi applicabile l'art. 1122-ter c.c. che disciplina le delibere delle assemblee condominiali concernenti "l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la video sorveglianza su di esse", posto che nel caso di specie non ricorre una fattispecie né di condominio, né di assemblea condominiale e non si controverte sull'installazione di impianti su parti comuni dell'edificio;

c. va esclusa l'applicabilità analogica, in materia di protezione dei dati personali, delle disposizioni dettate in tema di condominio a fattispecie a questa non assimilabili (come quella in esame), non essendo consentito il ricorso all'analogia in materie ove si dispongono restrizioni o sanzioni (cfr. Cass. n. 14346/2012), principio su cui non incidono

né l'introduzione dell'art. 1122-ter c.c., né l'adozione del Provvedimento del Garante dell'8 aprile 2010.

Un passaggio della pronuncia in esame è illuminante: l'affermazione dell'illegittimità dell'installazione del sistema di videosorveglianza è errata, perché fondata esclusivamente sulla mancata prestazione del consenso preventivo del soggetto titolare del diritto di servitù di passaggio sulle aree rientranti nell'ambito di ripresa, consenso che, nel caso di specie, non era richiesto in applicazione del provvedimento di bilanciamento preventivo degli interessi adottato dal Garante in data 8 aprile 2010 (par. 6.2.2.1.).

Esponiamo, dunque, alcune considerazioni conclusive.

1. Il vaglio di liceità della specifica attività di video sorveglianza messa in atto deve riguardare la ricorrenza dei requisiti di legittimità del trattamento e, pertanto, il rispetto delle norme generali (codice della *privacy*, ordinamento civile e penale), nonché dei principi di liceità, necessità, proporzionalità (pertinenza e non ingerenza) e bilanciamento (eventualmente preventivo) dell'interesse che esclude la necessità del consenso.

2. Il trattamento di dati personali effettuato a mezzo videosorveglianza da un privato per fini diversi da quelli esclusivamente personali – lo ripetiamo – è lecito ove sia effettuato in presenza di concrete situazioni che giustificano l'installazione, a protezione delle persone, della proprietà o del patrimonio aziendale (principio di necessità) e ove si avvalga di un utilizzo delle apparecchiature volte a riprendere le aree di comune disponibilità con modalità tali da limitare l'angolo visuale all'area effettivamente da proteggere, evitando, per quanto possibile, la ripresa di luoghi circostanti, in uso a terzi o su cui terzi vantano diritti e di particolari che non risultino rilevanti (principi di non eccedenza e di proporzionalità).