

## Proprietà e diritti reali

---

### **Check-in online e problemi di legittimità - Parte 2: profili civilistici, sicurezza in condominio**

di Donatella Marino, Avvocato



#### **[...continua] Check-in online nell'ospitalità in condominio**

Dal punto di vista squisitamente civilistico, l'ostacolo all'utilizzo di sistemi automatizzati per gli ingressi di inquilini e ospiti nelle case private e nelle strutture ricettive non alberghiere tramite check-in e check-out (anche detto remote check-in, self check-in o, più comunemente check-in online) è rappresentato dal contesto condominiale. Si tratta di case, per lo più appartamenti ma talvolta anche villette in contesti di super-condominio, spesso locate per brevi periodi o riorganizzate come case-vacanza (CAV) ove la digitalizzazione delle operazioni di check-in e dei check-out sta diventando la "nuova normalità".

Le norme che rilevano in questi contesti però tutelano interessi giuridici contrapposti. Da un lato, la quiete e alla sicurezza dei condomini, dall'altra, il diritto di proprietà e del suo libero esercizio da parte del proprietario della singola unità immobiliare offerta in locazione o con contratti di ospitalità turistica.

#### **L'ospitalità in condominio e i limiti alle proprietà esclusive nel regolamento condominiale**

E noto che i regolamenti di condominio possono imporre limiti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini purché tali limitazioni siano espressamente enunciate e indicate nel regolamento di natura contrattuale, in modo chiaro ed esplicito (v. *ex multis*, Cass. civ., Sez. II, Ord., 26/05/2022, n. 17159). In materia di sicurezza, quindi, è ricorrente nei regolamenti di condominio il **divieto di comportamenti che possono pregiudicare la sicurezza**, la tranquillità e il decoro del contesto condominiale.

Una delle principali contestazioni all'utilizzo di forme di check-in automatizzate in unità immobiliari site in contesti condominiali è dunque proprio l'asserita contrarietà con tali

disposizioni. Tuttavia, secondo le più recenti posizioni giurisprudenziali **l'esistenza del pregiudizio va provato caso per caso.**

### La giurisprudenza sulla prova del nocumento

Sull'interpretazione di questa tipologia di limiti, infatti, secondo la più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione *“non appaga... la formulazione di divieti e limitazioni...operata non mediante l'elencazione delle attività vietate ma **mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare** (quali ad esempio, uso contrario al decoro, alla tranquillità e alla decenza del fabbricato) **da verificare di volta in volta in concreto, sulla base dell'idoneità della destinazione, se mai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare**”* (Cass. 17159/2022).

In un recente caso affrontato dal Tribunale di Milano, in cui un condominio lamentava la violazione della clausola del Regolamento che sanciva il divieto *“di adibire i locali in genere ad attività rumorose o che producano esalazioni sgradevoli o che possano compromettere la sicurezza e la stabilità del fabbricato, nonché ad uso di alberghi, pensioni, locande e simili”*, sostenendo la pericolosità generata da incontrollato fluire di soggetti, il Tribunale ha ritenuto non *“dimostrato che l'attività svolta dalla società convenuta abbia creato un concreto pregiudizio alla sicurezza, decoro e tranquillità dello stabile, pregiudizi che la norma regolamentare intende espressamente evitare”*. Ciò in quanto le prove *“dedotte dal condominio **sono generiche e non idonee a dimostrare un pregiudizio imputabile agli ospiti accolti negli appartamenti di proprietà della società convenuta**”* (Tribunale di Milano n. 11275/2018).

### L'anagrafe condominiale

Altro elemento ricondotto alla maggior sicurezza offerta dalle formule di ospitalità in condominio è data dalla previsione di cui all'Art. 1130 c.c. che prevede tra le attribuzioni dell'amministratore di condominio, quella di *“curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari **e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento**, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio... nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni”*.

Grazie all'applicabilità di questa norma, in tutte le forme di ospitalità in condominio è possibile conoscere sempre i dati anagrafici delle persone che pernottano nell'appartamento. Dati che, peraltro, vengono segnalati, e quindi verificati, anche dalla Questura locale. Verifiche che non ricorrono nella locazione di medio e lungo periodo, in cui è conosciuto solo il nome del conduttore sottoscrittore del contratto di locazione (tema che genera spesso problematiche, per esempio, nel caso di **locazione a studenti**).

### Check-in online: i vantaggi e i rischi in condominio

Recentemente il Legislatore ha favorito nel nostro ordinamento le formule di check-in on line.

Ne è un esempio emblematico il periodo di emergenza pandemica, durante il quale le “*Linee Guida per la ripresa delle attività economiche e sociali*” pubblicate dal Ministero della salute (v. Ordinanza 02/12/2021) indicavano come **favoriti i “sistemi automatizzati di check-in e check-out ove possibile”**, specificando tuttavia “*l’obbligo di provvedere al riconoscimento dell’ospite in presenza, prima di effettuare la comunicazione all’autorità di pubblica sicurezza*”.

Più in generale, l’opinione prevalente è che l’utilizzo dei sistemi di check-in online all’interno di contesti condominiali di per sé non muti il livello di sicurezza rispetto alle soluzioni in cui il check-in è effettuato da una persona che fisicamente accompagna l’ospite. In considerazione delle caratteristiche ontologiche del contratto di locazione e, comunque, della precipua organizzazione delle strutture ricettive non alberghiere **senza Reception**, un soggetto che non volesse farsi identificare fruirà comunque dell’alloggio, presentandosi in un momento successivo rispetto al momento adibito al check-in, indipendentemente dalla modalità con cui è stato effettuato, in presenza o a distanza. Al contrario, un buon sistema di check-in online eventualmente supportato da telecamere di videosorveglianza, nei limiti di quanto segue, può facilitare l’identificazione capillare delle persone che entrano nell’alloggio.

### **Videosorveglianza e privacy in condominio**

Proprio per sopperire alla mancanza di controllo umano la prassi del mercato della hospitality ha visto la diffusione dell’utilizzo di videocamere e altri strumenti di sorveglianza all’ingresso dei condomini o delle singole unità immobiliari al fine di verificare i singoli ingressi. Ovviamente, tale prassi, deve contemperare ulteriori interessi giuridici tutelati dall’ordinamento, quale la protezione **della riservatezza sia degli ospiti, che degli altri condomini**. In entrambi i casi, per effettuare un trattamento lecito è necessario rispettare le disposizioni del Regolamento UE 2016/679 (c.d. GDPR) sul trattamento dei dati personali (a puro titolo esemplificativo, ottenendo uno **specifico e consapevole consenso al trattamento dagli interessati**). Quanto alla privacy dei condòmini la giurisprudenza sia di merito che di legittimità ritiene ormai in maniera pacifica che nei condomini “*l’installazione di telecamera di videosorveglianza è lecita laddove risulti proporzionata a quanto necessario per la tutela dell’incolumità fisica personale e familiare, purché non violi, nell’ambito del necessario bilanciamento da operare tra diritti aventi entrambi tutela costituzionale, il diritto alla riservatezza di soggetti terzi*” (ex multis, Corte d’Appello di Catania, Sent. del 15/02/2022).

Per una corretta gestione di tali complesse tematiche sarebbe dunque necessario che, nei condomini in cui si rinvergono tali problematiche, si intervenisse con una accurata rimodulazione del regolamento condominiale, aggiornato con le nuove esigenze dei condòmini e in linea con le nuove normative, come interpretate dalla più recente giurisprudenza.

Master di specializzazione

# DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

[Scopri di più >](#)