

Amministrazioni Condominiali

Sandro CRISTOFANI

Via C.R. Ceccardi 4/11 - 16121 Genova Ge - tel. 010.25.41.988 - cell. 338/5723652 - email: amm.ni@libero.it

professione esercitata ai sensi della

legge 14/01/2013 n.4 (G.U. n.22 del 26.01.2013)

"Vi informiamo che i dati sono trattati ai sensi del Regolamento 679/2016 (GDPR),

il Titolare del trattamento è lo Studio AMM.NI CONDOMINIALI CRISTOFANI SANDRO,

per prendere visione dell'informativa completa sarà sufficiente andare su www.sicurezzaeprivacy.eu e inserire la P.IVA dello Studio"

Amministrazione condominio
DE MARINI 3

Egr. Arch.
TUNESI - DE BENEDETTI
PIAZZA DE MARINI 3/14
16123 GENOVA GE

Genova, li 27/10/2025

Oggetto: Convocazione assemblea Straordinaria Condominio

Mi prego invitarLa all'Assemblea Straordinaria che avrà luogo in prima convocazione il giorno Domenica 9 Novembre 2025 alle ore 08:00 presso lo studio dell'amministratore e, in caso non si raggiunga il numero legale, in seconda convocazione il giorno

Lunedì 10 Novembre 2025 alle ore 18:30

presso lo studio dell'amministratore in Genova - Via Ceccardi 4/11 - 4°p. OPPURE sulla piattaforma ZOOM tramite link <https://us06web.zoom.us/j/85625466625>

per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del giorno

1. Disamina preventivi per rifacimento copertura ultimo lotto. Planimetria allegata. Delibera.
2. Disamina preventivi per Direzione Lavori - Coordinamento Sicurezza. Delibera.
3. Approvazione spesa per prove di carico zona condominiale Vico dell'Oлива. Delibera.
4. Disamina ed approvazione integrazione allegato al Regolamento di Condominio per:
 - traslochi
 - lavori straordinari nelle abitazioni
 - conduzione, affitti brevi, B&B, appartamenti turistici
 - delibera di tenere chiuse le porte degli alloggi
5. Disamina preventivi per posizionare impianto di videosorveglianza nell'atrio - ingresso cantine e pianerottoli ai piani. Nomina Responsabile Privacy e delibera incarico per pratica al Garante della Privacy. Delibera.
(Leggere attentamente relazione Ufficio Privacy - Gestirsi Service allegata)
6. Disamina preventivo ditta Cancedda già inviato ed approvato per lavori tubazioni raccolta acque bianche poste nel cavedio. Filtrazioni locali Carrefour. Relazione amministratore. Delibere eventuali

Rag. Sandro Cristofani



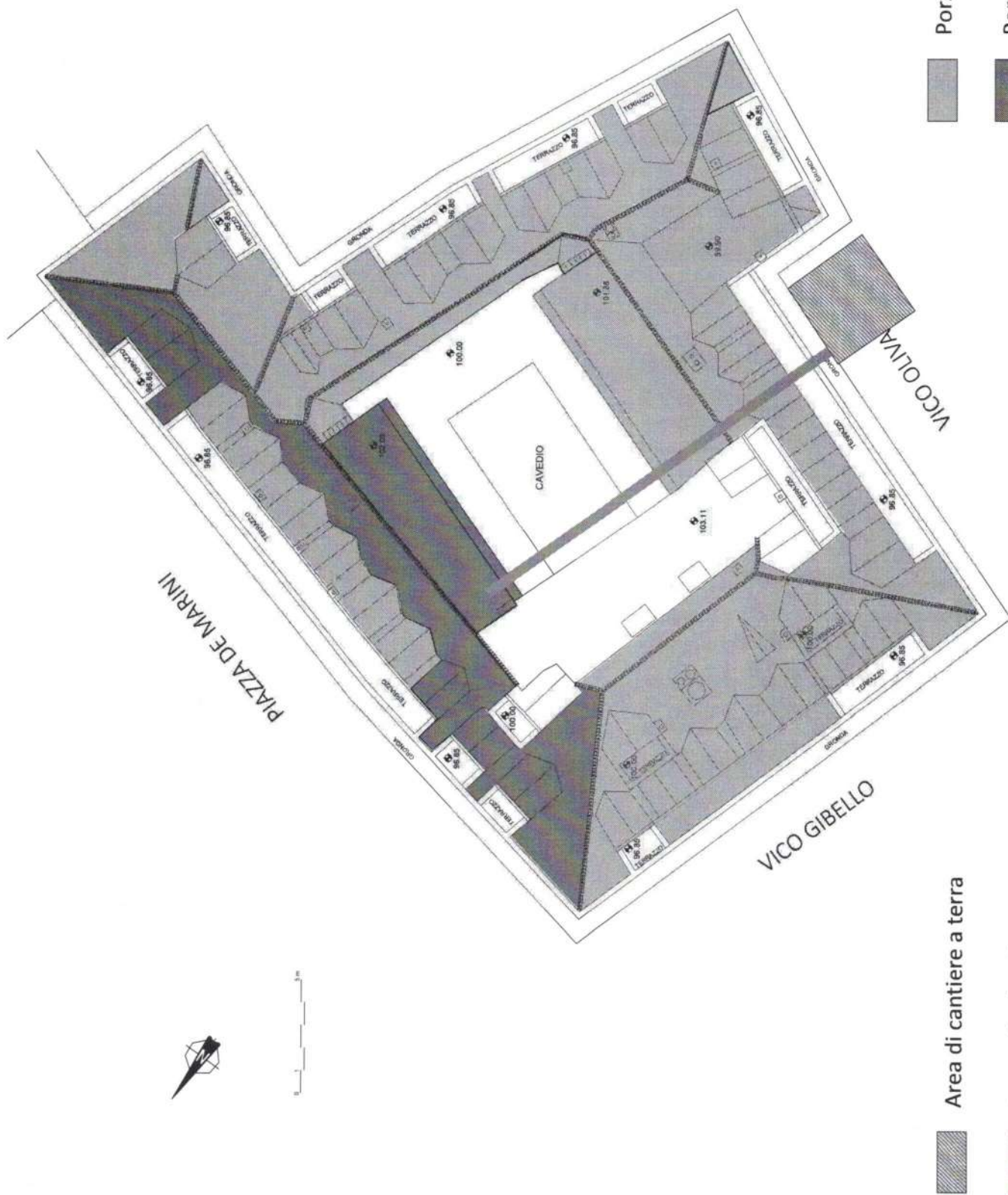
DELEGA DI PARTECIPAZIONE AD ASSEMBLEA

(C.c. Art. 1136; Att. C.c., Art. 67)

Il sottoscritto TUNESI - DE BENEDETTI titolare per millesimi 16,20, rappresentanti la sua quota condominiale delega il signor a rappresentarlo all'assemblea Straordinaria del condominio DE MARINI 3 che si terrà nei giorni 09/11/2025 ore 08:00 o 10/11/2025 ore 18:30, con mandato di discutere e deliberare in mia rappresentanza su quanto forma oggetto dell'ordine del giorno. Approvo sin da ora e senza riserve il suo operato

.....
Firma Leggibile

ALLEGATO



Porzione di tetto già risanato

Porzione di tetto da risanare

Area di cantiere a terra

Passerella di collegamento a quota copertura

TRASLOCHI

Le attività di traslochi o movimentazione di componenti di arredo o di elettrodomestici devono essere condotti durante i giorni feriali della settimana negli orari di apertura della Portineria-

Data,orari ,nominativo responsabile ditta impegnata devono essere tempestivamente comunicati per approvazione all'Amministrazione del Condominio.

LAVORI STRAORDINARI

1-Il progetto di ristrutturazione o manutenzione straordinaria deve essere preventivamente sottoposto all'Amministrazione per una valutazione sulla congruità rispetto alle norme che regolano la condotta del condominio.

2- Il nome della Ditta responsabile delle attività appaltate deve essere comunicato all'Amministrazione prima dell'inizio dei lavori e affisso in vista nel vano scale e completo cartello di cantiere con gli estremi della Ditta, Direttore dei lavori e Committente

MODALITA'DI CONDUZIONE ATTIVITA' DI CANTIERE

-ALLESTIMENTO CANTIERE E APPRESTAMENTI NEGLI SPAZI COMUNI

1- Protezione della passiera e del pavimento di marmo dell'ingresso, delle scale e dei piani sbarco sino all'ingresso dell'interno coinvolto.

La protezione e' composta da uno stratodi tessuto non tessuto sormontato da un telo in PVC nastrato a bordo della passiera (NON sul pavimento di marmo) sino alla parte superiore dello zoccolo nastrato con scotch azzurro/ violetto (anticorrosione per il marmo per evitare danneggiamento dello stesso)

2-L'uso di uno degli ascensori e' consentito previa protezione interna della cabina (Pavimento e pareti).

L'impegno di carichi e scarichi compreso l'operatore dovrà essere inferiore del 40% al limite massimo dichiarato dal costruttore (300 Kg. Al Massimo)

La cabina deve essere quotidianamente pulita al termine del suo impiego

La permanenza delle suddette protezioni deve essere strettamente legate al REALE transito di materiali in arrivo o sgombero del cantiere e non oltre.

B&B ,AFFITTI BREVI,APPARTAMENTI TURISTICI

I proprietari di attività di B&B,affitti brevi o appartamenti turistici e comunque ad uso diverso dall'abitativo devono comunicare all'Amministrazione la tipologia del contratto in essere per la

conduzione della loro attività al fine di aggiornare l'anagrafica condominiale obbligatoria per legge

DELIBERA PER TENERE LE PORTE CHIUSE

Qualunque attività svolta non prevede la sosta sui pianerottoli e le porte dell'alloggio aperte

Informazioni Videosorveglianza Condomini

A amm.ni@libero.it Copia stefania.serusi@gestirsiservice.it

Gent.mi buongiorno,

come da accordi riepilogo di seguito, in sintesi, gli adempimenti necessari ai fini di una corretta installazione e gestione del sistema di videosorveglianza condominiale, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o approfondimento.

Per completezza di esposizione, sono opportune alcune premesse.

La prima riguarda il fatto che, operando i condomini come Contitolari del Trattamento in ambito condominiale (Accordo di Contitolarità **Mod.A20**) , spetta alla compagine condominiale “determinare finalità e mezzi del trattamento”, per cui è fondamentale che ogni decisione in materia sia rinvenibile nel verbale con cui, ex art. 1122 ter c.c, si delibera l’installazione dell’impianto.

Inoltre, i trattamenti operati tramite il sistema di videosorveglianza, in quanto trattamenti di dati personali sono soggetti alla disciplina di tutela degli stessi e in particolare al Reg. Ue 2016/679 (GDPR). Discende, da ciò, l’applicabilità di tutte le norme nello stesso contenute e in particolare la circostanza che il sistema di videosorveglianza implementato dovrà essere rispettoso di tutti i principi che il GDPR sancisce. Fra questi, ricordiamo in particolare i principi di minimizzazione dei dati e limitazione della conservazione: il GDPR ci richiede di limitare il trattamento ai soli dati adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati, effettuando i trattamenti (anche la sola conservazione) per il solo periodo strettamente necessario al perseguimento delle legittime finalità individuate.

Segnaliamo anche la necessità che ogni trattamento sia operato in ossequio ai principi di Accountability, Privacy by design e by default, valutando i potenziali rischi a carico degli interessati e implementando misure di sicurezza idonee a minimizzare tali rischi.

Dovranno sicuramente essere indicati nel predetto verbale i seguenti elementi:

1. Le **finalità** per cui si procede con l’installazione e utilizzo di un sistema di videosorveglianza. Tali finalità dovranno essere legate alla tutela di un diritto che sia di valore tale da poter giustificare la compressione della riservatezza derivante dalla videosorveglianza, quindi per esempio la tutela del patrimonio comune. Il Garante richiede che le finalità non siano meramente ipotetiche. In sostanza, quindi, l’installazione del sistema di videosorveglianza dovrà essere conseguente a fatti realmente verificatisi (es. danneggiamenti, furti) e indicati nel verbale di assemblea. È inoltre opportuno che risulti nel verbale che il condominio ha valutato soluzioni alternative non lesive della riservatezza (es. la chiusura dello spazio con un cancello) e le ragioni per le quali tali soluzioni non sono sufficienti/idonee e si necessita comunque della ripresa dell’area. Tale valutazione di proporzionalità deve essere fatta realmente e non solo in modo formale, per cui laddove è possibile perseguire le stesse finalità con altre modalità non invasive della riservatezza, sconsigliamo il ricorso alla videosorveglianza;
2. Le **caratteristiche dell’impianto installato e del suo funzionamento** (dvr o nvr, altre modalità di archiviazione delle immagini registrate – es. in uno specifico archivio cloud - , numero preciso telecamere installate e risoluzione delle stesse). È consigliabile allegare tutte le caratteristiche tecniche fornite dalla ditta che effettuerà la manutenzione. Si segnala, a questo proposito, che la scelta su dove archiviare le immagini deve essere ovviamente fatta nell’ottica di minimizzare i rischi per le persone fisiche ipotizzabili, assicurandosi che un eventuale terzo fornitore (es. cloud provider) possieda requisiti di affidabilità e fornisca garanzie di rispetto del GDPR, sottoscrivendo un accordo sul trattamento dei dati personali come da nostro **modello A17**. E’ fondamentale assicurarsi, in particolare, che i dati siano archiviati in Unione Europea o che un eventuale trasferimento extra-UE sia attuato nel rispetto del GDPR;

3. **Le aree oggetto di ripresa:** tengo a ricordare che le videocamere dell'impianto di videosorveglianza condominiale dovranno inquadrare SOLO ED ESCLUSIVAMENTE aree condominiali, quindi portone, androne, scale, cortile, senza mai inquadrare né aree private (porte di accesso ai singoli appartamenti, balconi) né zone di pubblico transito;
4. **I tempi di conservazione:** che, in linea generale, per la finalità di sicurezza e protezione del patrimonio, dovranno essere di 24 ore nei giorni feriali e 48 ore in concomitanza di giorni festivi. Ove sia ritenuta necessaria una conservazione più lunga (sempre comunque individuando il numero dei giorni in cui la conservazione sia ritenuta indispensabile, consigliando il non superamento dei 7 giorni), andranno adeguatamente motivate nel verbale le ragioni alla base di tale esigenza e così anche ove si ritenga necessaria una visualizzazione delle immagini in tempo reale o l'acquisizione di dati ulteriori rispetto alle sole immagini (es. suoni, identità dell'interessato quando si usino sistemi più avanzati in grado di identificarlo). Nello sconsigliare, salvo sia indispensabile, il ricorso alle modalità di trattamento appena citate (conservazione delle immagini oltre le **24/48 ore**, visualizzazione in tempo reale e/o utilizzo di strumenti atti a registrare suoni, identificare l'interessato, ecc.), si ritiene necessaria, ove il condominio voglia invece implementare una o più delle modalità di trattamento indicate, la preliminare effettuazione di una **VALUTAZIONE DI IMPATTO ex Art. 35 GDPR (c.d. DPIA)** (autonomamente o come servizio aggiuntivo di Gestirsi, per il quale restiamo a disposizione per fornire ulteriori informazioni. Trattasi in concreto, di un processo in grado di valutare ed, eventualmente, contribuire alla minimizzazione degli impatti sugli interessati derivanti da uno specifico trattamento e alla quale potrebbe dover conseguire una consultazione preventiva del Garante Privacy);
5. **I soggetti che potranno,** all'occorrenza, **accedere** alle immagini nonché le **condizioni/modalità.** Consigliamo di limitare il numero dei soggetti a cui l'accesso è consentito a 1 (se il sistema consente la conservazione dei log per almeno sei mesi) o 2 (con due chiavi di accesso fisiche e/o logiche complementari).

Nel sottolineare che l'accesso alle immagini va consentito per le sole finalità di cui alla delibera di approvazione, consigliamo che le immagini vengano prontamente consegnate alle autorità procedenti, alle quali riteniamo preferibile sia riservata la visione delle stesse. Inoltre, i soggetti abilitati all'accesso devono essere debitamente autorizzati e istruiti in tal senso. Può trovare nella sua area riservata del portale www.sicurezzaeprivacy.eu il già menzionato **modello A17**, sempre modificabile e personalizzabile. È consigliato, inoltre, che la richiesta di accesso alle immagini venga formulata – da parte delle autorità di Pubblica Sicurezza o da altro soggetto - in forma scritta. Quando la richiesta venga fatta da soggetti diversi rispetto alla citata Autorità, consigliamo che la stessa venga fatta su nostro **modello** (anche in questo caso presente nel portale) **A18** e che, in particolare, il richiedente dichiari di aver provveduto a depositare specifica denuncia/querela (consigliamo, come per ogni altro aspetto, che anche questo dettaglio sia ben specificato nel verbale di assemblea).

È, inoltre, necessaria l'esposizione del cartello di **informativa breve** idoneo ad avvisare ogni interessato, prima che lo stesso venga ripreso, dell'inizio di un'area sottoposta a videosorveglianza (e che indichi chi è/sono il Titolare/ i Contitolari del trattamento e i suoi dati di contatto, le finalità, i tempi di conservazione nonché come può essere consultata un'informativa estesa). Possiamo fornire noi l'apposito cartello, il quale è offerto in omaggio con il servizio privacy condominio, consegnandolo al suo referente commerciale (1 o più cartelli, in base a da quanti accessi si arriva alla zona videosorvegliata). Segnaliamo che ove il trattamento sia operato con modalità diverse rispetto a quanto indicato nel cartello, si dovrà provvedere alla correzione delle indicazioni fornite nello stesso, prima della sua esposizione. Il modello di **informativa estesa** è anch'esso già nella sua area riservata del nostro portale (**mod. A14**).

È inoltre opportuna la tenuta di un Registro degli Accessi, per il quale abbiamo predisposto il **modello A19**.

Per ogni modello compilato e sottoscritto, consigliamo il successivo caricamento nell'area riservata. Trova a disposizione nell'area riservata del condominio, oltre ai modelli per l'implementazione della gestione privacy e ai nostri brevi video, anche il modello A16 – Modalità di utilizzo del servizio, contenente l'elenco dei modelli a disposizione e una breve didascalia relativa alla funzione di ognuno.

Senza voler esulare dal nostro campo di competenza, riteniamo opportuno ricordare anche che, ove il condominio abbia lavoratori alle proprie dipendenze, volendo installare un sistema di videosorveglianza, oltre agli adempimenti di cui sopra, si dovrà preventivamente, in mancanza di un accordo collettivo con eventuali rappresentanze sindacali, ottenere **l'autorizzazione** dalla sede territoriale **dell'Ispettorato nazionale del Lavoro**.

Questo perché si applica alla materia l'art. 4 della Legge 20 maggio 1970, n. 300 (**c.d. Statuto dei Lavoratori**).

Si segnala, in linea generale, che l'accordo con le rappresentanze o il nulla – osta dell'ITL sono passaggi che vanno compiuti prima di mettere in funzione i predetti strumenti.

Inoltre, una volta ottenuta l'autorizzazione, andrà predisposta **un'informativa ad hoc** (come da nostro **modello A11**, sempre presente nell'area riservata del Condominio) da sottoporre e far sottoscrivere – per essere in grado di argomentare che la stessa è stata fornita all'Interessato – al dipendente, ove lo si avviserà della presenza delle telecamere, degli scopi della VS e che le immagini che lo riprendono potranno essere utilizzate ai sensi dell'art. 4, 3° comma, Statuto dei Lavoratori.

Infine, segnaliamo che, in base ai dettami della normativa in materia nonché alla luce di diversi provvedimenti del Garante, l'utilizzo di sistemi tecnologici (tra i quali lo stesso Garante annovera quelli legati alla videosorveglianza) nell'ambito del rapporto di lavoro, comporta un trattamento che può presentare rischi elevati per i diritti e le libertà delle persone fisiche. Pertanto, rientra tra quelle tipologie di trattamento da sottoporre ad una preventiva **VALUTAZIONE DI IMPATTO ex Art. 35 GDPR (c.d. DPIA)**. Come già segnalato, anche questo è un servizio aggiuntivo di Gestirsi per il quale restiamo a disposizione ove voglia ottenere ulteriori informazioni.

Per completezza, alleghiamo alla presente anche il documento contenente le FAQ pubblicate sul proprio sito istituzionale, in materia di videosorveglianza, dall'Autorità Garante in data 03.12.2020. Sullo stesso sito, sono disponibili eventuali aggiornamenti.

Nel rimanere come sempre a disposizione

Porgiamo cordiali saluti

Ufficio Privacy

Tel. 0510116513 - 05119934046

Cell. 3498791490

E-Mail privacy@gestirsiservice.it



Gestirsi Service S.r.l.

Via dell'Artigianato, 30/E - 40057 Granarolo Dell'Emilia (BO)

Tel. 051 762281 – Numero Verde: 800 91 91 07