

19 aprile 2010 10:13

Condominio e privacy

di [Alessandro Gallucci](#)

L'amministratore, in virtu' del suo ruolo di legale rappresentante dei condomini, e' a conoscenza e conserva una serie di dati utili all'identificazione dei singoli comproprietari (dati anagrafici, quote millesimali, numeri telefonici).

Sovente il Garante per la protezione dei dati personali (il cosi' detto Garante per la privacy) e' chiamato a pronunciarsi in relazione alla violazione delle norme poste a tutela dei dati personali occorsa per motivi attinenti alla gestione di un condominio.

In quest'ottica, pertanto, e' utile capire, sulla base dei provvedimenti e delle indicazioni fornite dall'Autorita' garante, quando il trattamento dei dati e' lecito (ossia "qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca di dati" -art. 4 d.lgs n. 196/03), quando deve considerarsi sottoposto a particolari autorizzazioni e quando, invece, e' vietato.

Trattamento dei dati personali senza il consenso dell'interessato

In un provvedimento del 18 maggio 2006, relativo all'amministrazione di condomini, il garante ha evidenziato che possono essere trattate senza il consenso dell'interessato le informazioni relative "a ciascun partecipante, individualmente considerato, in quanto necessarie ai fini dell'amministrazione comune: queste ultime consistono, ad esempio, nei dati anagrafici e negli indirizzi dei partecipanti, elementi la cui reciproca conoscenza puo' risultare indispensabile per consentire la regolare convocazione dell'assemblea (alla luce delle disposizioni contenute nell'art. 66 disp. att. c.c.), nonche' per verificare la validita' delle deliberazioni dalla stessa adottate (ad esempio, ai fini dell'impugnazione ex art. 1137 c.c.). Del pari, possono formare oggetto di trattamento anche le quote millesimali attribuite a ciascuno dei condomini e i dati personali necessari a commisurarle o, comunque, rilevanti per la determinazione di oneri nell'ambito condominiale (art. 68 disp. att. c.c. e art. 1123 c.c.); dalle quote millesimali e' dato altresì ricavare il quorum per la regolare costituzione dell'assemblea (quorum costitutivo) e per la validita' delle deliberazioni adottate (quorum deliberativo), secondo quanto disposto dall'art. 1136 c.c."

Il trattamento senza previo consenso e' lecito se necessario:

- a) per adempiere a obblighi di legge;
- b) se i dati provengono da pubblici registri conoscibili da chiunque (si pensi alla possibilita' di comunicare la proprieta' di un'unita' immobiliare, circostanza desumibile da chiunque con una visura presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari o presso il catasto fabbricati);
- c) se necessario per adempiere a obblighi contrattuali dei quali e' parte l'interessato.

Relativamente a quest'ultimo caso, a seguito della sentenza n. 9148/08, delle Sezioni Unite della Cassazione, che ha negato la natura solidale delle obbligazioni condominiali, si e' detto (semplificando al massimo) che ognuno paga per se'. In questo contesto, pertanto, ci si e' chiesti se l'amministratore sia legittimato a comunicare ai fornitori del condominio i nomi (e le quote millesimali) dei condomini morosi al fine di poter esperire l'esecuzione forzata direttamente nei loro confronti. Al riguardo con una nota del 26 settembre 2008 il Garante per la privacy ha affermato che "e' stato rappresentato che, anche a seguito della richiamata sentenza, non sono ravvisabili ostacoli alla menzionata comunicazione. Infatti, questa puo' essere effettuata in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorche' di regola per il tramite dell'amministratore (art. 24, comma 1, lett. b), del Codice), ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria (art. 24, comma 1, lett. f), del Codice). Le informazioni comunicate devono essere comunque pertinenti e non eccedenti (tali possono ritenersi quelle che consentono di identificare i condo'mini obbligati al pagamento di corrispettivi dei contratti, le rispettive quote millesimali ed eventuali ulteriori informazioni necessarie a determinare le somme individualmente dovute)".

Trattamento dei dati che necessita del previo consenso dell'interessato

Sul punto non manca la presa di posizione dell'Autorita' Garante; cosi' e' stato affermato "che solo in presenza del consenso dell'interessato (salva l'eventuale pubblicita' gia' attribuita a tali informazioni grazie alla loro indicazione in elenchi pubblici), invece, possono essere trattate, in quanto non eccedenti rispetto alla finalita' di

amministrazione della cosa comune, le informazioni relative alle utenze telefoniche intestate ai singoli partecipanti: il loro utilizzo, infatti, può agevolare, specie in relazione a casi particolari di necessità ed urgenza (ad esempio al fine di prevenire o limitare eventuali danni a parti individuali o comuni dell'immobile), i contatti tra i partecipanti come pure lo svolgimento delle incombenze rimesse all'amministratore del condominio" (cfr. Provv. 19 maggio 2000).

Trattamento illecito

Molte volte ci si lamenta dell'eccessiva disinvoltura con la quale l'amministratore comunica, o comunque divulga, i dati relativi alle situazioni debitorie dei condomini. Al riguardo è emblematico il caso dell'affissione sulla bacheca condominiale di lettere di messa in mora indicanti i nominativi dei condomini morosi o dell'affissione sul medesimo spazio del rendiconto di gestione.

Si tratta di una condotta illecita in quanto, come ci dice il Garante, fatta salva la presenza di una causa giustificatrice (si pensi, come detto sopra, tra le altre cose alla necessità di comunicare alla ditta interessata il nominativo degli inadempienti) *"e' illecita la comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai partecipanti: cio' potrebbe avvenire, ad esempio, mettendo a disposizione di terzi dati personali riportati nei prospetti contabili o dei verbali assembleari o, ancora, consentendo la presenza in assemblea -il cui svolgimento e' suscettibile di videoregistrazione in presenza del consenso informato dei partecipanti- di soggetti non legittimati a parteciparvi"* (Prov. 18 maggio 2006).

Proprio in relazione alla partecipazione di estranei all'assemblea di condominio l'Autorità Garante, in più occasioni, ha affermato che, salvo il consenso di tutti i partecipanti, l'estraneo (si pensi all'avvocato che deve esprimere un parere legale sull'opportunità di iniziare una causa o al tecnico chiamato a chiarire la convenienza dell'installazione di pannelli fotovoltaici) può partecipare solamente per la discussione del punto all'ordine del giorno di sua competenza.

La questione della video sorveglianza in condominio

Al riguardo la situazione, come si dirà in seguito, è profondamente incerta, tanto che, nella relazione sull'attività svolta nel 2008, **il Garante ha invocato l'intervento legislativo per regolamentare la materia.**

E' necessario distinguere due ipotesi:

- a) installazione di video citofoni e impianti di sorveglianza per fini esclusivamente personali: in tal caso l'installazione *"benche' non sia soggetta al Codice quando i dati non sono comunicati sistematicamente o diffusi, richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi (art. 5, comma 3, del Codice). Al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis c.p.), l'angolo visuale delle riprese deve essere limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa anche senza registrazione di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri condomini"* (Prov. 29 aprile 2004);
- b) installazione per la ripresa di aree condominiali a fini di sicurezza comune a tutti o ad un gruppo di condomini: in queste ipotesi *"l'installazione di questi impianti e' ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo, di regola costituite da illeciti gia' verificatisi, oppure nel caso di attivita' che comportano, ad esempio, la custodia di denaro, valori o altri beni (recupero crediti, commercio di preziosi o di monete aventi valore numismatico)"* (Prov. 29 aprile 2004).

A questi link i testi dei provvedimenti del garante della Privacy:

- Prov. 18 maggio 2006 (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=68139&categoria=Privacy>)
- Prov. 29 aprile 2004 (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=69148&categoria=Privacy>)
- Stralcio della Relazione del Garante sull'attività svolta nel 2008 (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=73305&categoria=Privacy>)