
Le vicende personali dei condomini non si possono esporre in bacheca

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 6 Giugno 2006

L'amministratore di condominio non può divulgare, attraverso la bacheca, informazioni relative a vicende personali dei condomini di cui sia venuto a conoscenza nell'ambito della gestione amministrativa dell'immobile.

[L'attività di amministrazione di un condominio](#) comporta una serie di operazioni riconducibili alla nozione di "trattamento" individuata dal Codice in materia di protezione dei dati personali all'art. 4 secondo cui per trattamento si intende

"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".

Quindi, costituisce trattamento dei dati, la tenuta dell'anagrafe condominiale e la registrazione dei nomi e dei dati anagrafici dei condomini in un registro cartaceo ovvero in uno dei correnti programmi di gestione condominiale, la determinazione di quanto dovuto da ciascuno dei condomini mediante applicazione della tabella millesimale alle spese preventivate o già effettuate, la registrazione dei pagamenti, la conservazione dei documenti contenenti la descrizione delle caratteristiche principali delle diverse unità immobiliari risultanti dalle relazioni dei tecnici che hanno redatto la tabella millesimale o da altre rilevazioni, la raccolta e la tenuta della documentazione dell'attività contrattuale del condominio e delle spese, la tenuta della corrispondenza ricevuta dai partecipanti al condominio e di quella indirizzata a questi o a terzi.

Ciò comporta dunque che nell'ambito dello svolgimento della suddetta attività il trattamento dei dati condominiali venga effettuato nel rispetto dei principi introdotti dal legislatore con il D.lgs n. 196 del

2003.

Con l'ordinanza del 27 aprile 2005 il Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Afragola, ha ribadito il principio, già affermato in precedenza dall'Autorità Garante, secondo cui l'amministratore di condominio non può divulgare, attraverso la bacheca, informazioni relative a vicende personali dei condomini di cui sia venuto a conoscenza nell'ambito della gestione amministrativa dell'immobile.

In particolare nel caso di specie un amministratore affiggeva nella bacheca condominiale, collocata all'esterno dell'edificio, la denuncia – querela dal medesimo sporta nei confronti di una condomina a seguito di contegni minacciosi tenuti dalla medesima ai danni di operai incaricati dall'assemblea di eseguire alcuni lavori.

La condomina non avendo ottenuto la rimozione della copia della querela si rivolgeva pertanto al Tribunale di Napoli affinché, con provvedimento d'urgenza, ordinasse all'incauto amministratore di rimuovere il documento in quanto consultabile non soltanto da tutti i condomini ma anche da chiunque accedesse all'edificio per un qualsiasi motivo.

Il Giudice dopo aver ordinato in via cautelare la rimozione, confermava con la suddetta ordinanza il relativo decreto in precedenza adottato.

In particolare si è ritenuto che la condotta posta in essere dall'amministratore si poneva in contrasto con i principi di pertinenza e non eccedenza del trattamento dei dati personali sanciti dall'art. 11 del D.lgs n. 196 del 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Con riferimento al condominio la pertinenza deve essere ascritta esclusivamente a quelle informazioni che comunque siano di un qualche utilità per la gestione amministrativa del caseggiato quale finalità precipua cui deve essere informato qualsiasi trattamento di dati posto in essere dall'amministratore.

Diversamente la querela esposta in bacheca, attenendo ad una vicenda personale e privata di uno dei condomini, non poteva certo rientrare nell'interesse della comunità condominiale alla trasparenza della gestione amministrativa del caseggiato.

Ove poi l'amministratore avesse voluto rendere edotti i condomini sull'accaduto, ritenendo l'informazione di interesse comune, secondo il Giudice, avrebbe comunque dovuto scegliere una diversa modalità comunicativa inviando singole missive o diffondendo l'informazione in sede di assemblea condominiale.

A questo punto occorre ricordare che il Garante era già intervenuto più volte in materia (provvedimenti del 12 dicembre 2001 del 17 maggio 2001 e del 23 ottobre 2000) stabilendo una serie di principi in ordine al trattamento di dati personali posto in essere dagli amministratori di condominio.

In linea generale ha stabilito che per verificare se sia lecito e corretto affiggere in bacheca elenchi contenenti nome e cognome degli inquilini morosi o di semplici avvisi indirizzati a singole persone con solleciti di pagamento, occorre tener conto dei principi sulla riservatezza, e, al tempo stesso, porre attenzione a quanto, caso per caso, stabilito dal codice civile e convenuto tra i condomini nell'eventuale regolamento di condominio rispetto ai poteri e alle facoltà attribuiti all'amministratore.

In particolare il Garante ha ritenuto poi che l'esposizione in una bacheca condominiale posta in luogo accessibile anche ad estranei al condominio, dell'ordine del giorno di un'assemblea che riporti anche la situazione debitoria di singoli condomini, viola i principi di pertinenza e non eccedenza nella diffusione dei dati personali. Ciò dunque legittimava il condomino interessato ad agire per ottenere la rimozione dalla bacheca dei dati relativi alla propria morosità .

L'Autorità ha affermato che in generale l'esposizione di dati personali riguardanti i singoli condomini in luoghi aperti al passaggio di soggetti estranei deve essere limitata predisponendo gli avvisi, le convocazioni e gli ordini del giorno di cui si ritenga necessaria l'inserzione in bacheche condominiali in modo da inserirvi le sole informazioni necessarie per una più efficace comunicazione dell'evento (come ad esempio l'assemblea condominiale).

Diversamente i dati relativi a vicende personali dei singoli condomini possono essere comunicati ma soltanto ai singoli aventi diritto (ovvero con missive recapitate a ciascun condomino), oppure nell'ambito di una discussione comune in sede di assemblea.

In particolare l'amministratore di condominio può comunicare ai condomini che ne fanno richiesta, dati di bilancio o prospetti contabili sulle quote pagate e sulle eventuali morosità, ma evitando l'accesso ai dati da parte di persone estranee al condominio.

Pertanto il mancato rispetto di tali indicazioni integrerà una violazione dei principi di pertinenza e non eccedenza che impongono all'amministratore di adottare le opportune cautele ove si tratti di comunicare dati relativi a questioni personali del singolo condomino.

Si deve considerare che la massima parte delle comunicazioni dell'amministratore ha per destinatari la pluralità dei condomini in quanto relative alle convocazioni delle assemblee e ai conti dell'amministrazione condominiale ove la situazione del dare e dell'avere di ogni singolo condomino è contestualmente indicata.

Sotto tale profilo il Garante ha specificato che l'amministratore di condominio può mettere a disposizione dei condomini che ne facciano richiesta tutta la documentazione da lui acquisita che potrà però essere utilizzata al solo scopo di verificare la regolarità delle procedure assembleari o per proporre eventuali impugnazioni delle deliberazioni.

Potranno essere raccolte notizie relative alla proprietà o alla superficie dell'immobile ai fini del calcolo dei millesimi e non quelle relative, ad esempio, al prezzo d'acquisto dell'appartamento, o numeri telefonici dei condomini in quanto non necessari ai fini della determinazione dei diritti e degli oneri di ciascun proprietario.

Si tratta di operazioni assolutamente lecite, a fronte dell'interesse di ogni condomino a verificare la condizione di adempimento o di inadempimento di ogni altro partecipante, data la solidarietà passiva che lega tutti gli appartenenti alla comunità condominiale nei confronti dei terzi creditori, e quindi la possibilità concreta di rispondere per il caso di inadempienze di altri.

Occorre dunque ritenere che l'amministratore potrà informare i condomini su tutti gli aspetti relativi alla gestione amministrativa delle parti comuni dell'edificio; tuttavia ove la comunicazione abbia ad oggetto dati personali relativi al merito delle singole questioni, le relative informazioni dovranno essere recapitate individualmente senza adottare modalità di pubblicazione idonee ad informare anche soggetti estranei al condominio.

In proposito tuttavia è necessario rilevare che la fattispecie su cui si è pronunciato il Tribunale di Napoli aveva ad oggetto la diffusione del contenuto di una denuncia a carico di uno dei condomini a seguito di minacce perpetrate ai danni di operai che eseguivano alcuni lavori per l'edificio. Si trattava pertanto di un documento privo di qualsiasi rilevanza in ordine all'amministrazione delle parti comuni. Di conseguenza l'assenza di un qualche interesse degli altri partecipanti avrebbe comunque potuto configurare un trattamento illecito anche nel caso in cui l'amministratore avesse provveduto ad informare questi ultimi individualmente o in sede di assemblea.

In altri termini dunque presupposto indispensabile di legittimità di qualsiasi trattamento di dati condominiali è la configurazione di un interesse comune in ordine alla gestione amministrativa dei beni. In presenza di tale presupposto occorre poi distinguere in base alla natura delle informazioni trattate.

In conclusione si può osservare che la questione relativa alla tutela dei dati personali assume connotati particolarmente complessi nell'ambito dei rapporti condominiali caratterizzati dal continuo intrecciarsi di due contrapposti interessi. Da un lato l'interesse di ciascun proprietario a vedere tutelata la propria riservatezza nei confronti degli altri condomini. Dall'altro l'esigenza di ciascun condomino di essere informato su tutto ciò che riguarda la gestione e l'amministrazione di beni comuni.

E' proprio a fronte di tale complessità che l'Autorità Garante ha recentemente avviato una pubblica consultazione al fine addivenire alla redazione di provvedimento che regoli in ogni singolo aspetto la questione relativa alla tutela della privacy in ambito condominiale.

Valentina Frediani

GIUGNO 2006