



## **STUDIO E.P.&D.**

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI DI BALESTRI  
P.I. CLAUDIO E C. S.A.S

Via M. Pellegrini n°2/9 - 41058 - Vignola (Modena)  
P.Iva e C.F. 03563810369  
Telefono: 059776971  
Email: eped@eped.it

## **TUTELA DELLA PRIVACY: COME CAMBIA IL CONDOMINIO**

COSA NON SI PUO' PIU' FARE E COSA SI PUO' ANCORA FARE E COME

- avv. Fausto Moscatelli -

Le regole della coabitazione condominiale sono in costante evoluzione partecipando naturalmente il condominio ai processi di crescita sociale, culturale e tecnologica impressi dalle nuove normative di provenienza o di matrice comunitaria.

Le implicazioni e gli innesti di tali processi nell'ambito condominiale sono numerosi quanto intricati, spesse volte dando luogo a conflitti apparenti di norme ma anche ad autentiche crisi di rigetto, gli uni e le altre consegnate prima o poi all'opera adeguatrice della giurisprudenza.

Non poteva rimanere riparato il condominio dagli scotimenti cagionati dal nuovo diritto della riservatezza e della tutela dei dati personali, di origine comunitaria e recepito nel 1996 nel nostro ordinamento.

Nell'ambiente condominiale, naturalmente promiscuo per la contiguità obbligata di diritti soggettivi, beni e individui sempre eterogenei e spesso connotati in senso antagonistico, la mediazione tra contrapposti interessi era già cosa di ogni momento. Con l'entrata in vigore del Codice della Privacy ed il mutamento di prospettiva che esso ha indotto, oggi la contrapposizione fra interessi personali dei singoli tra loro e fra interessi dei singoli ed interesse del gruppo acquisisce nuovi fronti.

La tutela della riservatezza e dei dati personali in condominio è materia estremamente complessa per essere collocata al crocevia fra il diritto civile, il diritto penale, il diritto costituzionale ed il nuovo diritto introdotto dal D.Lgs. 30-06-2003 n. 196 (e già con l'abrogata L. 31-12-1996 n. 675), che è sintesi dei tre precedentemente detti e di quello amministrativo che ne connota il governo (procedimento amministrativo è considerato quello avanti l'Autorità Indipendente denominata Garante per la Protezione dei Dati Personali). Non agevole è decidere, di volta in volta, chi abbia la precedenza a tale crocevia.

L'operazione più difficoltosa è proprio dirimere i conflitti fra diritto alla privacy e interessi antagonisti. All'uopo, occorre convincersi prima di tutto che la tutela della privacy non è destinata a prevalere sempre, spesse volte dovendo cedere a diritti sovra ordinati.

Ma quando deve cedere il diritto alla privacy e quando invece deve prevalere?

Va subito detto che il più delle volte la tutela della privacy è invocata a sproposito, poche essendo le attività che potevano essere compiute prima ed ora non più, a causa del D.Lgs 30-06-2003 n. 196.

Un contributo di rilievo sul piano concretamente operativo proviene proprio dal Garante il quale, pur tenendo a precisare che la vigente normativa in materia di protezione dei dati personali non ha modificato la normativa civilistica relativa al condominio degli edifici (artt. 1117 ss. c.c.), che continua a disciplinarne i profili non attinenti specificatamente alle finalità di trattamento e di sicurezza dei dati, ha fornito alcune prescrizioni ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. c), del Codice, per rendere conformi i trattamenti effettuati nell'ambito dell'amministrazione condominiale alle regole sulla protezione dei dati.

Tale provvedimento generale, emesso il 18 maggio 2006 (G.U. n. 152 del 3-7-2006), è stato ancora richiamato il 12 luglio 2007 dal Presidente dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali, nella sua relazione al Parlamento sull'attività dell'anno 2006. Ciò a confermarne la persistente attualità' .

Al fine di favorirne la lettura pronta e pratica Giuseppe Fortunato, componente dell'Autorità per la Privacy e relatore del provvedimento generale del 18 maggio 2006, ne ha riassunti i contenuti in una sintesi denominata "Vademecum del Palazzo", strutturata in dieci punti, che meritano di essere considerati uno per uno, poiché effettivamente costituiscono una guida operativa estremamente attendibile.

1) Il condominio – e per esso assemblea, amministratori, il portiere o altri collaboratori – può trattare soltanto le informazioni personali pertinenti dei condomini o di terzi e soltanto nel rigoroso rispetto delle finalità sue proprie (attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni o idonee a determinare entrate o uscite dei partecipanti al condominio). Sono trattabili dati anagrafici e indirizzi (ai fini della convocazione d'assemblea o per comunicazioni), quote millesimali e dati accessori per calcolarle, i dati necessari per il calcolo di specifici oneri. Si legge nel Vademecum che é ad esempio, vietato che in fogli cartacei o elettronici condominiali siano riportate, vicino a nomi di condomini o inquilini, annotazioni quali: single, capellone, calvo, cugino dell'ex-portiere, "non verrà all'assemblea", "va in vacanza a giugno", "risponde sempre la segreteria"...

Nel condominio ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese altrui e può anche conoscere gli inadempimenti altrui, sia al momento del rendiconto annuale sia previa richiesta all'amministratore.

Ai partecipanti alle spese va assicurata la trasparenza circa le spese o morosità degli altri partecipanti per cui ogni richiamo alla privacy è, in tal caso, fuori luogo. Al contrario non si possono divulgare spese o morosità all'infuori di tale ambito. È quindi assolutamente vietato portare a conoscenza del fornitore o di altri terzi i nomi o altri dati di morosi. È

vietato sia esporre tali dati in bacheca sia comunicarli a fornitori o altri terzi in qualunque forma e in qualunque circostanza.

E' vietato riferire ad un soggetto interessato all'acquisto di unità immobiliare in condominio le morosità gravanti sul suo proprietario, dovendosi invece correttamente invitare il curioso a chiedere al condomino (o a dotarsi di autorizzazione di questi ad informarsi).

3) I numeri di telefono fisso e di telefono cellulare e l'indirizzo e-mail possono essere utilizzati da amministratore o portiere solo

- se già indicati in elenchi pubblici
- oppure se l'interessato è stato consenziente.

In ogni caso occorre sempre tener presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali numeri, con particolare riferimento a frequenze e ad orari, tenuto presente che il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare danni incombenti) mentre occorre estrema prudenza per le attività ordinarie.

Anche in questo caso il prudente bilanciamento degli interessi in gioco s'impone, dovendo quello alla riservatezza arrestarsi davanti ad ogni pericolo incombente, effettivo o potenziale, alla incolumità delle persone o alla sicurezza delle cose.

4) Per il trattamento dei dati personali di natura sensibile e per il trattamento dei dati giudiziari occorre che esso sia davvero indispensabile altrimenti è gravemente illecito. Può sussistere tale ipotesi per i collaboratori, ivi compreso il portiere (sussistendone i presupposti e comunque previa informativa), oppure in altre specifiche fattispecie come nel caso di delibera assembleare per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel caso sia indispensabile trattare dati sensibili o giudiziari devono essere adottate adeguate cautele al fine di salvaguardare la dignità degli interessati.

5) Soltanto in presenza di consenso dell'interessato ovvero dei presupposti previsti dall'art. 24 del Codice per la protezione dei dati personali<sup>1</sup> può procedersi a comunicazioni nel rispetto delle finalità e della dignità dell'interessato.

Fuori dei casi predetti non possono essere comunicati a terzi dati personali riferiti ai partecipanti. Né il condominio, né l'amministratore, né il portiere, né il singolo condomino od inquilino che (per ragione del ruolo, per la vicinanza, per la condivisione delle parti comuni o per semplice casualità) viene a conoscenza di un dato personale può farlo conoscere a altro partecipante del condominio o a terzo.

6) Per salvaguardare la privacy occorre che la conservazione dei verbali assembleari e di prospetti contabili avvenga al riparo di intrusioni di terzi.

1 Art. 24 – (Casi nei quali può essere effettuato il trattamento senza consenso)

1. Il consenso non è richiesto, oltre che nei casi previsti nella Parte II, quando il trattamento:

a) è necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria;

b) è necessario per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste dell'interessato;

c) riguarda dati provenienti da pubblici registri, elenchi, atti o documenti conoscibili da chiunque, fermi restando i limiti e le modalità che le leggi, i regolamenti o la normativa comunitaria stabiliscono per la

conoscibilità e pubblicità dei dati;

d) riguarda dati relativi allo svolgimento di attività economiche, trattati nel rispetto della vigente normativa in materia di segreto aziendale e industriale;

e) è necessario per la salvaguardia della vita o dell'incolumità fisica di un terzo. Se la medesima finalità riguarda l'interessato e quest'ultimo non può prestare il proprio consenso per impossibilità fisica, per incapacità di agire o per incapacità di intendere o di volere, il consenso è manifestato da chi esercita legalmente la potestà, ovvero da un prossimo congiunto, da un familiare, da un convivente o, in loro assenza, dal responsabile della struttura presso cui dimora l'interessato. Si applica la disposizione di cui all'articolo 82, comma 2;

f) con esclusione della diffusione, è necessario ai fini dello svolgimento delle investigazioni difensive di cui alla legge 7 dicembre 2000, n. 397, o, comunque, per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria, sempre che i dati siano trattati esclusivamente per tali finalità e per il periodo strettamente necessario al loro perseguimento, nel rispetto della vigente normativa in materia di segreto aziendale e industriale;

g) con esclusione della diffusione, è necessario, nei casi individuati dal Garante sulla base dei principi sanciti dalla legge, per perseguire un legittimo interesse del titolare o di un terzo destinatario dei dati, anche in riferimento all'attività di gruppi bancari e di società controllate o collegate, qualora non prevalgano i diritti e le libertà fondamentali, la dignità o un legittimo interesse dell'interessato;

h) con esclusione della comunicazione all'esterno e della diffusione, è effettuato da associazioni, enti od organismi senza scopo di lucro, anche non riconosciuti, in riferimento a soggetti che hanno con essi contatti regolari o ad aderenti, per il perseguimento di scopi determinati e legittimi individuati dall'atto costitutivo, dallo statuto o dal contratto collettivo, e con modalità di utilizzo previste espressamente con determinazione resa nota agli interessati all'atto dell'informativa ai sensi dell'articolo 13;

i) è necessario, in conformità ai rispettivi codici di deontologia di cui all'allegato A), per esclusivi scopi scientifici o statistici, ovvero per esclusivi scopi storici presso archivi privati dichiarati di notevole interesse storico ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, di approvazione del testo unico in materia di beni culturali e ambientali o, secondo quanto previsto dai medesimi codici, presso altri archivi privati.

7) Tecnici o consulenti possono partecipare all'assemblea per il solo tempo correlato agli specifici punti dell'ordine del giorno attinente alla loro richiesta consulenza.

Il punto in questione tocca effettivamente un tema scottante nel condominio: quello dell'accesso all'assemblea di tecnici in affiancamento ai condomini. L'argomento viene trattato con un'apertura ed una limitazione, affermandosi da un lato che è legittima l'assistenza – e quindi la presenza – del consulente in assemblea (avvocato, architetto, ingegnere etc.) e dall'altro che la permanenza deve essere però strettamente correlata alla necessità cui assolve.

Soltanto con l'assenso di tutti i partecipanti è possibile la videoregistrazione dell'assemblea condominiale.

8) Gli spazi condominiali sono utilizzabili per avvisi a carattere generale ma non per la trattazione di affari che comportano il trattamento dei dati personali o comunque riferibili a singoli condomini.

Il Vademecum non manca di esempi pratici: sono vietati pertanto avvisi quali: "per le quote per la riparazione della colonna pluviale di Rossi passare in portineria", oppure "si prega la signora Bianchi di non far giocare i figli a pallone nel garage".

9) I dati riferibili all'intera gestione condominiale possono essere sempre conosciuti direttamente dall'amministratore o da altro rappresentante dei condomini (anche per le utenze: acqua, luce, gas...) e possono richiesti da ciascun partecipante al condominio. Il consenso non è richiesto, oltre che nei casi previsti nella Parte II del Codice della Privacy, quando il trattamento:

a) è necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria;

b) è necessario per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste dell'interessato;

c) riguarda dati provenienti da pubblici registri, elenchi, atti o documenti conoscibili da chiunque.

2 Cass. civ., sez. II 26-08-1998, n. 8460 – Pres. Baldassarre V – Rel. Corona R – P.M. Ceniccola R (Diff.) – Lancerotto c. Noè

In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti).

Cass. civ., sez. II 29-11-2001, n. 15159 – Pres. Corona R – Rel. Riggio U – P.M. Russo R (conf.) – Obbialero c. Nigra In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti.

10) Ciascun condomino o altro partecipante può presentare istanza, ai sensi dell'art. 7 del Codice per la protezione dei dati personali, all'amministratore per accedere ai propri dati e nel caso di mancato riscontro può ricorrere al Garante o al magistrato competente.

Per ogni trattamento dei dati non conforme alla normativa o ai provvedimenti del Garante è possibile rivolgere reclamo allo stesso Garante, nelle modalità e forme previste oppure una segnalazione, indicando comunque ogni elemento conosciuto.

### 3 Art. 7 – (Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti)

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.

2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:

a) dell'origine dei dati personali;

b) delle finalità e modalità del trattamento;

c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;

d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2;

e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.

3. L'interessato ha diritto di ottenere:

a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;

b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;

c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati

comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.

4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:

- a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
- b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Art. 142 – (Proposizione dei reclami)

1. Il reclamo contiene un'indicazione per quanto possibile dettagliata dei fatti e delle circostanze su cui si fonda, delle disposizioni che si presumono violate e delle misure richieste, nonché gli estremi identificativi del titolare, del responsabile, ove conosciuto, e dell'istante.

2. Il reclamo è sottoscritto dagli interessati, o da associazioni che li rappresentano anche ai sensi dell'articolo 9, comma 2, ed è presentato al Garante senza particolari formalità. Il reclamo reca in allegato la documentazione utile ai fini della sua valutazione e l'eventuale procura, e indica un recapito per l'invio di comunicazioni anche tramite posta elettronica, telefax o telefono.

3. Il Garante può predisporre un modello per il reclamo da pubblicare nel Bollettino e di cui favorisce la disponibilità con strumenti elettronici.

Art. 143 – (Procedimento per i reclami)

1. Esaurita l'istruttoria preliminare, se il reclamo non è manifestamente infondato e sussistono i presupposti per adottare un provvedimento, il Garante, anche prima della definizione del procedimento:

- a) prima di prescrivere le misure di cui alla lettera b), ovvero il divieto o il blocco ai sensi della lettera c), può invitare il titolare, anche in contraddittorio con l'interessato, ad effettuare il blocco spontaneamente;

Come s'è notato il perseguimento del fine gestorio delle cose comuni ed il diritto dei condomini ad informarsi ed essere informati sulla gestione condominiale prevalgono sul diritto alla riservatezza ed alla tutela dei dati personali. Del resto è logico ritenere che i primi non possano subire preclusioni dai secondi, potendo questi ultimi incidere non sull'esercizio del diritto o della funzione ma sul loro modo. Ed è proprio questa la chiave (o se si preferisce l'insegnamento) ritraibile dal provvedimento del Garante ed utile alla composizione dei conflitti fra privacy ed altri diritti dei condomini: a fronte di un interesse del gruppo (o comune ai partecipanti al gruppo) non altrimenti soddisfatto che con la trattazione del dato personale il diritto alla privacy cede. Il che, valutato da una visuale differente, non è altro che applicazione a casi specifici in materia condominiale dei principi espressi dall'art. 24, comma I, lettere a), b), c) del Codice della Privacy, secondo il quale il

trattamento dei dati personali può essere effettuato senza il consenso dell'interessato quando è necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o riguarda dati provenienti da pubblici registri, elenchi, atti o documenti conoscibili da chiunque.

b) prescrive al titolare le misure opportune o necessarie per rendere il trattamento conforme alle disposizioni vigenti;

c) dispone il blocco o vieta, in tutto o in parte, il trattamento che risulta illecito o non corretto anche per effetto della mancata adozione delle misure necessarie di cui alla lettera b), oppure quando, in considerazione della natura dei dati o, comunque, delle modalità del trattamento o degli effetti che esso può determinare, vi è il concreto rischio del verificarsi di un pregiudizio rilevante per uno o più interessati;

d) può vietare in tutto o in parte il trattamento di dati relativi a singoli soggetti o a categorie di soggetti che si pone in contrasto con rilevanti interessi della collettività.

2. I provvedimenti di cui al comma 1 sono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana se i relativi destinatari non sono facilmente identificabili per il numero o per la complessità degli accertamenti.

#### 5 Art. 144 – (Segnalazioni)

1. I provvedimenti di cui all'articolo 143 possono essere adottati anche a seguito delle segnalazioni di cui all'articolo 141, comma 1, lettera b), se è avviata un'istruttoria preliminare e anche prima della definizione del procedimento.