

**A seguito della riforma condominiale la privacy del condomino  
è ancora un diritto tutelato dall'ordinamento?**

Spesso sentiamo parlare di tutela alla riservatezza dei dati delle persone e – quasi - quotidianamente ci imbattiamo in soggetti che prima di compiere qualche operazione nei nostri confronti ci fanno firmare molteplici fogli che ci portano a conoscenza, *inter alia*, del nominativo della persona che "tratta" i nostri dati e che tali dati saranno utilizzati nel rispetto della normativa in materia di privacy.

Alla luce di un tanto potremmo essere portati a pensare che la riservatezza delle informazioni che riguardano la nostra persona siano tutelate in ogni ambito, senza se e senza ma.

E questo è tanto più vero se si considera che il diritto alla privacy è annoverato nell'ambito delle libertà fondamentali, che trova tutela nel codice della privacy (in particolare l'articolo 1 del testo unico afferma "chiunque ha diritto alla protezione dei dati personali che lo riguardano), negli artt 2 e 21 della Costituzione e nell'art 8 della Carta dei diritti fondamentali dell'UE e che, non da ultimo, è stato istituito il Garante alla privacy per rendere effettiva la tutela.

Il legislatore, in tal modo, infatti, ha da una parte voluto che il diritto del singolo sui propri dati personali avesse il rango di diritto assoluto e, dall'altra, ha predisposto una serie di "misure" affinché tale tutela non rimanesse solo teorica. A tale ultimo proposito si richiama, *inter alia*, la necessità che il titolare del dato personale presti il consenso al suo trattamento e che questo avvenga rispettando le disposizioni del testo unico e i principi informativi dello stesso. In particolare si fa riferimento a quello di finalità (art 11 comma 1 lett b) in base al quale il trattamento è lecito solo se alla sua base sussiste una ragione che lo giustifica, per l'appunto la finalità; a quello di necessità (art. 3); a quello di proporzionalità (art. 11 comma 1 lett. d): tutti i dati e la loro modalità di trattamento devono essere pertinenti e non eccedenti

rispetto alle finalità perseguite.

In realtà dal 2003 (anno di entrata in vigore del codice in tema di privacy) ad oggi molte cose sono cambiate e la tutela alla riservatezza dei dati pare non sia più nè automatica nè assoluta. Questo, in particolare, è quello che emerge dalla sentenza nr 1593 pronunciata dalla cassazione in data 23 gennaio 2013 ove viene statuito che detto diritto può e deve lasciar spazio ad altre esigenze, quale, per esempio, quella ad una corretta e trasparente gestione condominiale.

E' evidente che la sentenza *de qua* debba essere considerata frutto del suo tempo e, in particolare, della riforma del condominio contenuta della legge 11.12.2012 nr. 220 che prevede proprio l'adozione di misure dirette ad una gestione del codominio trasparente, funzionale ed efficiente.

La sentenza, in particolare, ritiene che la richiesta di risarcimento danni avanzata da due ex amministratrici nei confronti del collega loro subentrato (colpevole, dal loro punto di vista, di aver leso la loro privacy inviando ai condomini il verbale di assemblea contenente delle osservazioni che uno di questi aveva svolto sul loro operato) non possa essere accolta in quanto la tutela dei dati personali (e quindi di ogni dato riferibile ad un soggetto) rimane soccombente rispetto al diritto ad una corretta, trasparente e funzionale gestione condominiale.

Ma quale è il percorso argomentativo che la corte ha seguito per giungere a questa conclusione innovativa e "contro-tendenza"?

Orbene il Supremo Collegio pur partendo dal presupposto che i dati che vengono raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt 1117 cc e seguenti debbano essere qualificati come "dati personali"<sup>1</sup>e, come tali, debbano essere utilizzati e trattati solo previo consenso

---

<sup>1</sup> Con tale espressione si deve intendere qualsiasi informazione relativa a persona fisica, identificata o identificabile, anche indirettamente mediante riferimento a qualsiasi altra informazione ivi compreso un numero di identificazione personale.

dell'interessato, ritiene, tuttavia, che una specifica tipologia dei predetti dati (quali quelli relative al riparto delle spese, all'entità del contributo dovuto da ciascuno e alla mora nel pagamento degli oneri pregressi) possano essere utilizzati senza il previo consenso dell'interessato (facendoli rientrare nelle cause di esclusione al consenso di cui all'art. 24 dlgs 196/2003).

Alla luce di quanto sopra, quindi, l'amministratore può evidenziare nei documenti condominiali (es. il bilancio, il verbale di assemblea) il nominativo dei condomini che non sono in regola con i pagamenti specificando anche la cifra di cui sono debitori ovvero può rilasciare le predette informazioni ai condomini che ne fanno richiesta.

Non vi è dubbio che *prima facie* tale comportamento potrebbe essere "accusato" di annullare il diritto alla privacy in capo al condomino non in regola con i pagamenti delle spese condominiali, ma in realtà a ben guardare così non è. La tutela del dato personale in capo ai predetti soggetti non è venuta meno, ma è solo attenuata alla luce delle esigenze di trasparenza della gestione condominiale.

Di un tanto si trova conferma nella circostanza che i dati *de quibus* non possono essere resi noti a tutti e con qualsiasi modalità, ma possono essere resi noti "solo" nell'ambito della vita condominiale (e quindi non a tutti i terzi soggetti) e con modalità che rispecchiano il principio di proporzionalità, di pertinenza e di funzionalità rispetto agli scopi per i quali sono stati raccolti (proprio come indicato nel codice della privacy).

Pertanto l'amministratore che espone il nome del condomino moroso affiggendo un comunicato nell'androne condominiale (ossia in un luogo accessibile anche a terzi soggetti estranei alla vita condominiale stessa) integra con il suo comportamento il reato di diffamazione dal momento che con il suo comportamento non ha rispettato i principi *ut supra*.

A tale conclusione è giunta la Suprema Corte, sezione V penale, con la sentenza nr. 4364/13<sup>2</sup> che segue altra assunta sempre dalla sezione V della Corte di Cassazione il 18 settembre 2009 (nr. 35543) ove è stato precisato che “*una notizia relativa alle vicende condominiali non può andare oltre il ristretto perimetro rappresentato dalla cerchia dei condomini ed, eventualmente, dei terzi che con il condominio sono in rapporti*”.

Il 4 gennaio 2011, invece, con la sentenza nr. 186 la Corte di Cassazione, pur ri- affermando il concetto *ut supra* pone l'attenzione ad un diverso profilo dello stesso fatto, ossia che l'affissione di un comunicato che riporti i nomi dei soggetti non in regola con il pagamento delle spese condominiali in un luogo accessibile a terzi soggetti stride anche con il principio di proporzionalità e di funzionalità di cui al codice della privacy. L'amministratore, infatti, deve far conoscere ai soggetti interessati i dati *de quibus* adottando tutta una serie di accortezze in modo da impedire che quegli stessi dati vengano conosciuti da persone che non hanno motivo e ragione di conoscerli. Pertanto la Corte ha ritenuto che l'affissione di un comunicato nell'androne condominiale violi i principi *ut supra* e sia fonte di responsabilità in capo all'amministratore.

Fermo quanto sopra, tuttavia, vi è un'unico soggetto che, pur estraneo alla compagine condominiale, può chiedere all'amministratore (ed ottenere) di conoscere il nominativo dei condomini morosi: questo soggetto è il creditore del codominio.

Una tale eccezione viene prevista e disciplinata dall'art. 63, comma 1, delle disp.att. del

---

<sup>2</sup> Nel caso di specie un condomino moroso aveva visto il suo nome inserito in un comunicato che l'amministratore aveva affisso nell'androne del palazzo ove venivano indicate tutti i condomini che erano in ritardo con il pagamento e per tale motivo aveva denunciato l'amministratore per offesa alla reputazione, sottolineando l'evidente intendo di quel comunicato di “sottoporre a pubblica gogna” coloro che non avevano pagato le quote delle spese. Il reato di diffamazione veniva riscontrato dal Giudice di Pace di Messina, dal Tribunale, con sentenza del 21 gennaio 2011 e dalla Suprema Corte che ha respinto il ricorso dell'amministratore sottolineando che “*integra il delitto di diffamazione il comunicato redatto all'esito di una assemblea condominiale, con il quale alcuni condomini sono indicati come morosi nel pagamento delle quote condominiali e vengono conseguentemente esclusi dalla fruizione di alcuni servizi*” qualora la comunicazione sia pubblicata in un luogo accessibile anche a terzi rispetto ai quali viene meno quel valore funzionale per il quale la notizia è resa.

codice civile, così come modificato dalla legge 220/2012.

In particolare tale disposizione onera l'amministratore - interpellato dai creditori non ancora soddisfatti – di conoscere i nominativi dei condomini non in regola con i pagamenti, i loro riferimenti anagrafici, il luogo di residenza, il loro stato di famiglia con la specificazione del regime patrimoniale dei coniugi ove a conoscenza dell'amministratore nonché il conto corrente bancario di cui il moroso si è sino a quel momento avvalso per pagare le spese condominiali senza ottenere preventivamente alcun consenso dal titolare di questi dati.

Un tale comportamento permette /permetterebbe al creditore di intraprendere più facilmente quel percorso volto al recupero del proprio credito dal momento che, a seguito della riforma, egli (ndr il creditore) si trova a dover rivolgere preliminarmente le proprie richieste ai condomini morosi (nei limiti delle somme da questi dovute). Solo nel caso in cui tale azione non abbia avuto esito positivo o non abbia soddisfatto integralmente il credito, il creditore potrà agire nei confronti del condomino *in bonis* che viene quindi ad assumere, a seguito della riforma, il ruolo di garante obbligato in via sussidiaria.

Alla luce di quanto esposto emerge che la legge 220/12 non vuole "annullare" i diritti di (alcuni) condomini, ma vuole solo limitarli al fine di permettere una effettiva e corretta gestione condominiale che tuteli tutti i partecipanti al condominio stesso.