

89

NON VIOLA LA PRIVACY L'INDICAZIONE DEI MOROSI NEL RENDICONTO

■ Vorrei sapere quali sono le norme di riferimento per la tutela della privacy in condominio: precisamente, vorrei sapere come si conciliano la necessità di dare informativa e di assicurare trasparenza a tutti i condomini, con la tutela della privacy dei singoli. Inoltre, vorrei sapere quando è lecita l'installazione di sistemi di videosorveglianza per prevenire atti di vandalismo.

F.F. - TARANTO

La legge 675/1996 e il successivo decreto legislativo 196/2003 — codice in materia di protezione dei dati personali — contengono una serie di norme sulla riservatezza, alle quali sfuggono ben pochi aspetti della vita associata, tra cui quella condominiale. In particolare, a norma dell'articolo 4 del codice della privacy, il diritto alla protezione dei dati personali attiene a «qualunque informazione relativa a persona fisica, giuridica, ente, associazione, eccetera». Con la conseguenza che le competenze del Garante sono estese alla soluzione di conflitti tra soggetti titolari del trattamento dei dati e soggetti ai quali tali dati si riferiscono, con facoltà di provvedere all'emanazione di provvedimenti inibitori e sanzionatori, nonché alla elaborazione delle norme del codice, al fine di individuare un punto di equilibrio tra tutela della privacy e tutela del contrapposto diritto di informazione.

Tra tali elaborazioni — che hanno trattato in maniera organica gli adempimenti della privacy in condominio — sono noti, in particolare, i provvedimenti del Garante in data 19 maggio 2000 e più di recente, in data 18 maggio 2006, in tema di protezione dei dati e amministrazione dei condomini.

Titolare del trattamento dati in condominio è l'amministratore, in quanto mandatario della collettività condominiale. La funzione dell'amministratore infatti, è quella di perseguire gli interessi generali dell'intera organizzazione condominiale, in relazione alle competenze a lui attribuite dagli articoli 1130-1131 del Codice civile, sicché le sue competenze in tema di privacy si

estendono, oltre che alla raccolta dei dati, anche alla facoltà di acquisizione di dati e notizie sulle unità immobiliari e sulla consistenza dei diritti spettanti ai condomini. Corrispettivamente, i condomini hanno l'obbligo di fornire le informazioni di loro spettanza, a norma dell'articolo 13, lettere b) e c) del Codice della privacy.

L'amministratore — a norma dell'articolo 37 del Codice — non ha peraltro l'obbligo della notificazione al Garante del trattamento dei dati personali, ma è tenuto a conservare i dati non oltre il periodo necessario per la tutela dei corrispondenti diritti.

Per quanto riguarda l'obbligo imposto dal Codice di richiedere il consenso al trattamento dei dati da parte dei condomini, l'amministratore può mettersi al riparo da sanzioni civili o penali attraverso l'informativa prevista per legge, inviando ai condomini una comunicazione scritta del seguente tenore: «In riferimento al Dlgs 196/2003, la informiamo che presso l'archivio del nostro studio sono raccolti dati che la riguardano. Tali dati saranno da noi utilizzati unicamente per lo svolgimento dell'attività professionale relativa al mandato da lei ricevuto. I dati saranno trattati con strumenti manuali, informatici o telematici, con garanzia di sicurezza e riservatezza e con impegno di non diffonderli o comunicarli a terzi estranei».

Ciò a parte, è irrilevante — sotto il profilo della privacy — che nei rendiconti annuali risulti l'elenco nominativo dei condomini e la loro eventuale posizione debitoria, essendo il rendiconto un adempimento previsto dalla legge, a norma dell'articolo 1130 del Codice civile.

L'amministratore non può tuttavia esporre, in una bacheca dell'androne del condominio, l'elenco delle posizioni debitorie dei condomini nei confronti del condominio, posto che tale affissione consente l'accesso di estranei ai dati.

Qualora l'elenco dei condomini non sia desumibile dal rendiconto annuale, perché l'elenco non è nominativo ma numerico — compilato cioè attraverso la sola indicazione dei subalterni, come accade nelle multiproprietà — si pone la questione se l'amministratore sia tenuto a consegnare l'elenco dei condomini e i loro indirizzi, a richiesta di un condomino. La risposta dovrebbe comunque essere affermativa, ove la richiesta sia avanzata da almeno due condomini che rappresentino 167 millesimi (1/6 dei millesimi), che intendano convocare direttamente l'assemblea, nel caso sia stata ignorata la richiesta di convocazione di una assemblea straordinaria, a norma dell'articolo 66, disposizioni attuative, del Codice civile.

Sotto questo profilo, il rifiuto dell'amministratore di consegnare l'elenco e l'indirizzario potrebbe anche configurare motivo per la sua revoca giudiziale, a norma dell'articolo 1129 del Codice civile.

L'amministratore non ha peraltro la facoltà di acquisire i dati relativi agli inquilini dei condomini — così

come di tutti i residenti del condominio, quali i conviventi dei condomini — considerato che il diritto degli inquilini di partecipare all'assemblea condominiale in nome del proprietario, ai sensi dell'articolo 10 della legge 392/78 (in materia di spese di riscaldamento e di condizionamento d'aria) può essere fatto valere dall'inquilino esclusivamente nei confronti del locatore e che non esiste alcun obbligo dell'amministratore di convocare direttamente l'inquilino.

Alla stregua di queste premesse, vale la pena di sintetizzare di seguito i principali contenuti dell'ultimo provvedimento del Garante, in data 18 maggio 2006:

— l'amministratore, in quanto titolare del trattamento, può trattare solo informazioni personali pertinenti e necessarie per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni. Le informazioni possono riguardare sia tutto il condominio (dati relativi alle riunioni collettive), sia i singoli partecipanti (dati anagrafici, indirizzi, quote millesimali). I numeri di telefono possono essere trattati solo con il consenso degli interessati, a meno che compaiano in elenchi telefonici pubblici;

— per verificare l'esattezza degli importi dovuti, ciascun condomino può essere informato, in sede di rendiconto annuale o su specifica richiesta, delle somme dovute dagli altri condomini e di eventuali inadempimenti;

— è vietata la diffusione di dati personali mediante la affissione di avvisi di mora o di sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali aperti al pubblico, in cui è consentita solo l'affissione di avvisi generali (quali convocazioni di assemblee o comunicazioni urgenti);

— i dati sanitari possono essere trattati solo se indispensabili per l'amministrazione del condominio (come nel caso di danni a persone anche diverse dai condomini o per particolari deliberazioni, come nel caso di abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche);

— la comunicazione dei dati personali è legittima con il consenso o se ricorrono altri presupposti di legge. La partecipazione all'assemblea condominiale di estranei è consentita con l'assenso dei partecipanti e nei casi previsti dalla legge (ad esempio, presenza di tecnici o consulenti chiamati ad intervenire su argomenti specifici dell'ordine del giorno);

— per prevenire illecite comunicazioni e diffusione dei dati personali, l'amministratore deve adottare idonee misure di sicurezza, previste dal Codice della privacy;

— l'amministratore può esercitare il diritto di accesso ai dati riferiti al condominio nel suo complesso (ad esempio, informazioni relative al consumo globale di energia ed acqua), così come il singolo condomino può accedere ai dati che lo riguardano, rivolgendosi all'amministratore.

PAGINA A CURA DI
Silvio Rezzonico