

La privacy nel Condominio

La legge 675/96 e il condominio. La legge 675 contiene norme sulla tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Bisogna ricordare che il termine riservatezza assume due accezioni:

- a) come interesse del singolo a non vedere divulgati fatti inerenti la propria vita privata;
- b) come esigenza dell'individuo di poter controllare l'attività di chi detiene o può detenere informazioni su di lui.

La nuova legge sottopone a controllo tutte le raccolte di dati che possono sfuggire al controllo dei soggetti a cui si riferiscono i dati stessi (in quanto utilizzati per scopi estranei), comportando così un pericolo per la riservatezza di tali soggetti. Anche per quanto riguarda il condominio esistono raccolte di dati indispensabili per l'attività di amministrazione di edifici.

Si tratta innanzitutto degli elenchi dei condomini, ma anche degli elenchi degli inquilini residenti nell'edificio, degli elenchi dei fornitori e di altri ancora che variano a seconda dei casi. Per garantire un reale controllo da parte dell'interessato sulle informazioni che lo riguardano, la legge sulla privacy subordina il trattamento dei dati al rispetto essenzialmente di tre condizioni:

1. l'obbligo del titolare di informare l'interessato del trattamento dei dati in atto e di chiedere il consenso al trattamento stesso;
2. l'obbligo per il titolare di notificare al garante il trattamento dei dati;
3. l'obbligo, per il titolare, di ottenere l'autorizzazione dallo stesso garante prima di procedere al trattamento dei dati.

Elenchi nella bacheca condominiale. Il più recente provvedimento del garante ha riguardato la possibilità che vengano esposti, in una bacheca situata nell'androne del palazzo, elenchi con i nomi dei condomini che risultano morosi nel pagamento delle quote comuni, oppure elenchi di singoli condomini a cui, in tal modo, vengono indirizzati semplici solleciti di pagamento.

Il garante ha affermato che l'amministratore non può disporre l'affissione in bacheca dei dati relativi alle situazioni debitorie oppure creditorie dei singoli, senza tenere conto delle disposizioni legislative sulla tutela della riservatezza e dei principi contenuti nel codice civile.

Nel caso specifico l'amministratore è stato invitato dall'Authority ad aderire alle richieste di un condomino che aveva reclamato contro l'affissione nella bacheca di dati (che egli peraltro contestava) relativi a debiti pendenti nei confronti del condominio, e che ne aveva chiesto la cancellazione. Dati relativi alla gestione del condominio.

In un precedente provvedimento il garante aveva invece esaminato il problema della possibilità, per l'amministratore, di mettere a disposizione dei condomini le informazioni riguardanti la gestione degli immobili. L'Authority aveva deciso che ciò è legittimo, ma solo a condizione che vengano osservate alcune cautele dirette a evitare che ai dati accedano anche estranei al condominio. In particolare erano stati sottoposti al garante le seguenti questioni:

1. se l'amministratore abbia il diritto di chiedere ai condomini copia delle pagine dell'atto notarile al fine di verificare l'effettivo diritto di partecipazione all'assemblea condominiale, e se possa comunicare tali dati agli altri condomini;
2. se l'amministratore disponga del potere di comunicare al condomino che lo richiede l'elenco dei proprietari delle singole unità immobiliari (o dei loro conduttori per le assemblee a cui partecipano anche questi ultimi);
3. se la redazione e la comunicazione ai condomini dei prospetti contabili con le relative posizioni attive e passive comporti una violazione della normativa sulla tutela della riservatezza;
4. se i recapiti pubblicati nell'elenco telefonico debbano essere considerati dati personali.

Il garante ha innanzitutto precisato che, nell'ambito condominiale, i condomini devono essere considerati contitolari di un medesimo trattamento dei dati concretamente gestiti dall'amministratore, e che quindi la contitolarità del trattamento rende lecita, per ciascun condomino, la conoscenza dei dati personali trattati presso il condominio, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c..

Il garante ha inoltre ricordato che la legge 675/96 non ha modificato le norme codicistiche in materia di condominio e che, quindi, non preclude l'applicazione delle disposizioni sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle delibere, per effetto delle quali l'individuazione dei nominativi dei condomini è necessaria per convocare regolarmente l'assemblea e per verificare la validità delle deliberazioni.

La normativa vigente non impone all'amministratore di verificare i registri immobiliari e, secondo la giurisprudenza, ciascun condomino ha l'onere di dimostrare di avere titolo per partecipare all'assemblea. Per questo motivo i dati così acquisiti possono essere messi a disposizione dei condomini che lo richiedono al fine di verificare la regolarità delle assemblee o al fine di proporre eventuali impugnazioni delle deliberazioni.

D'altra parte lo stesso regolamento di condominio può prevedere idonee modalità per verificare la legittimazione dei singoli

a intervenire alle assemblee o per aggiornare i nomi dei legittimati a partecipare alle stesse.

In ogni caso devono essere rispettati i principi di pertinenza e di non eccedenza sanciti dall'art. 9 della legge 675/96, con la conseguenza che possono essere accertati i soli dati effettivamente necessari per verificare gli elementi davvero idonei a individuare la titolarità dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea e il valore delle singole quote, tenendo sempre presente che i terzi non devono venire a conoscenza di tali dati. Per quanto riguarda i numeri telefonici, infine, l'Authority ha ricordato che essi costituiscono dati personali ai sensi della 675/96, e ha osservato che non rientrano fra quelli che sono oggetto di necessaria e obbligatoria comunicazione all'interno del condominio. Con la conseguenza che l'amministratore di condominio può comunicarli ai condomini che lo richiedono quando vi sia il consenso degli interessati e ciò sia previsto dal regolamento di condominio, non avendo alcuna rilevanza la loro eventuale pubblicazione sull'elenco telefonico.