

L'amministratore di condominio può fornire ai condomini i dati relativi allo stato dei pagamenti di altri condomini soltanto nel rendiconto annuale oppure su formale richiesta da parte di uno dei condomini.

Autore: Muia' Pier Paolo

In: Giurisprudenza commentata

Avv. Pier Paolo Muia - Dott.ssa Maria Muia

riferimenti normativi: art 1130 co.1 n. 9) del Codice Civile come riformato dalla legge 220/2012; art. 1130-bis co.1, introdotto dalla legge 220/2012;

riferimenti giurisprudenziali: Corte di Cassazione, sez. civile ordinanza n. 186/2011,

Fatto

La proprietaria di un appartamento ubicato all'interno di un condominio si era rivolta al Giudice di primo grado per ottenere una pronuncia di condanna al risarcimento danni nei confronti dell'amministratore condominiale, che, a suo dire, aveva divulgato, illegittimamente, notizie private ad Ella riferibili.

Tali notizie riguardavano la situazione debitoria della ricorrente nei confronti del condominio, notizie che, sosteneva parte attrice, erano state divulgate dall'amministratore ad un altro condomino, poi rivelatosi, nel corso del giudizio, madre della ricorrente.

Secondo quanto riferito dalla parte attrice dalla diffusione di questi dati, e quindi quale conseguenza del non corretto comportamento dell'amministratore, era derivata una rottura dei rapporti amichevoli fino ad allora esistenti tra la ricorrente e i suoi genitori.

Citato in giudizio, l'amministratore condominiale si presentava dinnanzi al Giudice di primo grado

chiedendo il rigetto delle domande proposte dalla ricorrente, perché infondate, e chiedendo, viceversa, all'organo giudicante la condanna di parte attrice al pagamento di una somma equitativamente determinata in virtù dell'art 96 c.p.c., ovvero sia per aver ella agito in giudizio con male fede o colpa grave.

La decisione del Tribunale

Il Giudice di primo grado chiamato a decidere sulla condanna al risarcimento per i danni subiti da parte ricorrente a causa della diffusione di informazioni appartenenti alla propria sfera economica ha formulato il suo giudizio partendo dalla considerazione per cui **l'amministratore di condominio**, secondo un'interpretazione sistematica della disciplina che regola il trattamento dei dati personali in materia condominiale, **può informare gli altri condomini della situazione debitoria degli altri partecipanti al condominio, rispettando, però, alcuni accorgimenti volti alla tutela della dignità dell'interessato.**

A conferma del potere dell'amministratore di fornire i dati relativi alla situazione economica dei condomini, il Giudice di prime cure richiama la disposizione contenuta nel Codice Civile e modificata dalla riforma in materia condominiale intervenuta nel 2012, secondo cui **l'amministratore deve fornire al condomino, che ne faccia richiesta, l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.**

Oltre al sopracitato riferimento normativo il Giudice di primo grado, richiama un'altra disposizione contenuta nel Codice Civile, questa volta introdotta ex novo dalla riforma del 2012. Secondo quanto previsto da questa disposizione **il rendiconto condominiale deve contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio.**

Nel proseguo dello studio della causa il Giudice fa menzione, anche, di quanto riportato dal Garante per la protezione dei dati personali nel vademecum pubblicato nell'ottobre 2013. Nel vademecum di cui si parla l'Autorità Garante ha affermato il diritto di ogni **condomino di conoscere le spese e gli inadempimenti degli altri condomini, sia al momento del rendiconto annuale sia facendone richiesta all'amministratore condominiale.**

Infine, a conclusione della sua disamina, il Giudice richiama una pronuncia del Giudice di legittimità, secondo cui **la comunicazione dei dati relativi alla situazione economica di ciascun condomino può avvenire, oltre che su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale o di assemblea, ovvero nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, anche su richiesta di ciascun condomino.** Secondo i Giudici di Cassazione, infatti, su ogni condomino incombe un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che autorizza ogni condomino ad avanzare all'amministratore condominiale richieste di informazioni sulla situazione contabile del condominio,

comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti.

Valutate, dunque, le diverse fonti normative che regolano la materia del contendere, il Giudice di primo grado ha ritenuto, nel caso di specie, di dover accogliere la domanda attorea, condannando conseguentemente l'amministratore a risarcire il danno arrecato a causa della divulgazione illegittima ad un condomino di dati relativi alla situazione debitoria riferibili ad altro condomino.

Da quanto emerso in fase istruttoria, infatti, l'amministratore aveva informato un condomino della situazione debitoria riferibile ad altro condomino senza rispettare le modalità stabilite dall'ordinamento. **Non era stata, infatti, formulata alcuna richiesta formale da parte del condomino, né tantomeno la divulgazione dei dati era avvenuta in occasione del rendiconto annuale delle spese e delle entrate del condominio.**

Nel caso di specie, infatti, era stato accertato in giudizio che l'amministratore del condominio aveva riferito i dati personali e quelli debitori dell'attore ad un altro condomino che aveva incontrato per caso in strada.

E dunque, seppur l'amministratore aveva riferito dei dati che erano comunque conoscibili dagli altri condomini, perché secondo la disciplina in materia si trattava di dati rientranti nella sfera dei poteri di informazione dell'amministratore e che lo stesso - come detto - avrebbe potuto riferire agli altri condomini in sede di rendiconto annuale o di assemblea oppure su richiesta di uno dei condomini (nell'esercizio del potere di controllo di ogni condomino), nel caso di specie tuttavia il Giudice ha ritenuto illegittima la diffusione di quei dati ad opera dell'amministratore in considerazione del fatto che la stessa è avvenuta in una situazione e con modalità non conformi a quelle contemplate dalla normativa citata. In altri termini, secondo il giudice, la comunicazione dei dati avvenuta in una situazione non formale, come quella creatasi in un incontro casuale per strada, non rientra nelle fattispecie previste dalla legge e pertanto è illegittima.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/lamministratore-di-condominio-puo-fornire-ai-condomini-i-dati-relativi-allo-stato-dei-pagamenti-di-altri-condomini-soltanto-nel-rendiconto-annuale-oppure-su-formale-richiesta-da-parte-di-uno/>