

L'amministratore di condominio e la privacy

Autore: Ghigo Giuseppe Ciaccia

In: Diritto civile e commerciale



COME DIFENDERSI NEL CONTENZIOSO
CONDOMINIALE DOPO LA RIFORMA

Maggioli Editore - Novità Gennaio

2013

Tratto dal libro "**Come difendersi nel contenzioso condominiale dopo la riforma**" scritto dall'Avvocato e Mediatore Ghigo Giuseppe Ciaccia

Sommario: **1.** La privacy in condominio in generale. - **1.1.** La privacy in condominio: il nominativo dei condomini “morosi”. - **1.2.** La privacy in condominio: le telecamere di videosorveglianza.

1. La privacy in condominio in generale

Uno dei compiti più delicati che l’amministratore ha assunto negli ultimi tempi è quello della gestione della privacy in un contesto, come quello condominiale, dove si vive a stretto contatto.

In tale ambito le problematiche sorgono principalmente su due argomenti: la “pubblicizzazione”, da parte dell’amministratore, dei nominativi dei condomini “morosi” e l’installazione di telecamere (c.d. “a circuito chiuso”) in condominio.

Ma questi due argomenti non esauriscono l’ambito di applicazione della privacy in condominio.

In generale si può affermare che l’amministratore è comunque esonerato (ex art. 24 del codice della privacy) dalla necessità del consenso da parte dei singoli condomini al trattamento dei dati dovendo adempiere un obbligo previsto dalla legge (cfr. artt. 1130 ss. c.c.).

Più specificamente si deve evidenziare che il Garante è intervenuto in materia condominiale con il provvedimento «Amministrazione dei condomìni» del 18 maggio 2006 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale

n. 152 del 3 luglio 2006) in cui ha precisato i compiti dell'amministratore in relazione al trattamento delle informazioni inerenti la gestione e l'amministrazione delle parti comuni.

Tali informazioni possono riguardare sia tutto il condominio (es. dati relativi ai consumi) sia i singoli partecipanti (dati anagrafici, catastali, quote millesimali, ecc.).

In particolare i dati sono trattabili solo se indispensabili ai fini dell'amministrazione del condominio.

Il provvedimento del garante ha quindi stabilito quali dati possono essere trattati senza il consenso dell'interessato (es. «le informazioni personali pertinenti e necessarie rispetto allo svolgimento delle attività di gestione ed amministrazione» del condominio) e quali invece necessitano del suo specifico consenso per poter essere trattati dall'amministratore del condominio (es. «informazioni relative alle utenze telefoniche intestate ai singoli partecipanti»).

La comunicazione dei dati sensibili personali (es. dati giudiziari e sanitari) a terzi è però consentita solo con il consenso degli interessati o se ricorrono altri presupposti di legge.

È ammessa la videoregistrazione dell'assemblea condominiale soltanto con il consenso di tutti i partecipanti.

1.1. La privacy in condominio: il nominativo dei condomini "morosi"

L'amministratore può, nei documenti condominiali (es. bilancio), evidenziare il nominativo dei condomini

che non sono in regola con i pagamenti anche specificando la cifra di cui sono debitori; non può, invece, affiggere documenti che evidenzino tali dati in locali aperti al pubblico (es. bacheca nell'androne condominiale), perché in tal modo tali dati sarebbero visibili anche per i terzi non condomini (1).

E, quindi, ciascun condomino può conoscere i dati riguardanti gli altri condomini e l'amministratore può comunicare ai condomini i dati di bilancio e i prospetti contabili sulle quote pagate e sulle eventuali morosità (2).

In pratica **tutti i condomini possono conoscere i nominativi dei morosi, ma tali dati non possono essere diffusi ai terzi.**

La riforma ha però stabilito che **l'amministratore deve fornire al creditore del condominio che lo richieda i dati dei condomini morosi** (cfr. art. 63, disp. att., c.c., come novellato: «l'amministratore ... è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.»).

Questa scelta del legislatore - in controtendenza rispetto alla impostazione del garante della privacy - sembra dare maggior rilievo all'interesse collettivo di tutti i condomini (a tentare di non essere soggetti, in proprio o come partecipanti al condominio, ad azioni giudiziarie tese al recupero di somme che devono però essere versate dai morosi) rispetto all'interesse particolare del singolo condomino moroso.

A ciò si aggiunga che comunque il creditore è un terzo, ma un terzo qualificato e viene in possesso di tali dati solo per l'utilizzo specifico del recupero di quanto gli deve essere corrisposto.

Ma anche a prescindere quindi da tale eccezione, la comunicazione inerente la morosità del condomino deve essere corretta e finalizzata alle esigenze di gestione del condominio (non ad esempio denigratoria o fuori contesto).

A titolo esemplificativo si segnala una pronunzia (Trib. Trento, sez. dist. Borgo Valsugana, dott. Petrucciani, sent. 29 maggio 2008) in cui l'amministratore è stato condannato in quanto in una comunicazione rivolta a tutti i condomini, ha evidenziato che il condomino in questione aveva in passato saldato in ritardo le rate di spese condominiali.

In tale provvedimento l'amministratore è stato condannato al risarcimento del danno non patrimoniale - equitativamente liquidato - in quanto il tribunale ha ricordato che, in ambito condominiale, le informazioni in ordine ai pagamenti devono essere ancorate al rispetto dei criteri di collegamento rispetto alla gestione condominiale.

Sulla base di tali presupposti, il tribunale di Trento ha concluso che la comunicazione dell'amministratore doveva considerarsi illecita in quanto la stessa comunicazione non possedeva il carattere di comunicazione necessaria e pertinente alla gestione condominiale.

Si evidenzia altresì che nella bacheca condominiale non possono essere affissi avvisi contenenti dati che rendano identificabili anche indirettamente i condomini, come ad esempio le targhe delle automobili (cfr. provvedimento 18 giugno 2009).

1.2. La privacy in condominio: le telecamere di videosorveglianza

La sempre crescente esigenza di sicurezza nel condominio ha fatto proliferare l'installazione di impianti di videosorveglianza sia privati che condominiali.

Il legislatore in ossequio a tale esigenza ha previsto nella nuova normativa all'art. 1122-ter c.c. che

l'assemblea può deliberare l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni con le maggioranze «di cui al secondo comma dell'articolo 1136» c.c..

Ciò posto è evidente che le esigenze di sicurezza incontrano il limite delle esigenze di difesa della privacy.

Per contemperare quindi ambedue le esigenze sia la magistratura che il Garante della privacy sono più volte intervenuti.

Il garante della privacy ha spiegato (cfr. provvedimento 29 aprile 2004 e deliberazione dell'8 aprile 2010) che **l'installazione di telecamere, o apparecchi di videosorveglianza e videoregistrazione, è ammessa nei pressi di immobili privati e all'interno di condomini e loro pertinenze quando i dati non sono comunicati o sistematicamente diffusi, altrimenti si richiede l'adozione di cautele a tutela dei terzi.**

Nello specifico il garante della privacy con la **deliberazione 8 aprile 2010** (cfr. punto «6. Privati ed enti pubblici economici» - «6.1. Trattamento di dati personali per fini esclusivamente personali») ha precisato che «l'installazione di sistemi di videosorveglianza - come si rileva dall'esame di numerose istanze pervenute all'Autorità - viene sovente effettuata da persone fisiche per fini esclusivamente personali. In tal caso va chiarito che la disciplina del codice non trova applicazione qualora i dati non siano comunicati sistematicamente a terzi ovvero diffusi, risultando comunque necessaria l'adozione di cautele a tutela dei terzi (art. 5, comma 3, del codice, che fa salve le disposizioni in tema di responsabilità civile e di sicurezza dei dati). In tali ipotesi possono rientrare, a titolo esemplificativo, strumenti di videosorveglianza idonei ad identificare coloro che si accingono ad entrare in luoghi privati (videocitofoni ovvero altre apparecchiature che rilevano immagini o suoni, anche tramite registrazione), oltre a sistemi di ripresa installati nei pressi di immobili privati ed all'interno di condomini e loro pertinenze (quali posti auto e box). Benché non trovi applicazione la disciplina del codice, al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis c.p.), l'angolo visuale delle riprese deve essere comunque limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza (ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione) escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione di immagini, relativa ad

aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) ovvero ad ambiti antistanti l'abitazione di altri condomini.».

E, quindi, anche il singolo condomino può applicare un sistema di videoregistrazione privata, ma le riprese devono essere effettuate in modo che siano visibili solo le parti di proprietà del condomino stesso (ad esempio, spazi antistanti l'accesso alla propria abitazione, o del proprio posto auto), senza che la registrazione riguardi immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri condomini (altrimenti si potrebbe persino configurare il reato di interferenze illecite nella vita privata: cfr. art. 615-bis c.p.).

L'installazione di un sistema di videosorveglianza finalizzato alla sicurezza di persone e cose da parte di un singolo condomino non è soggetta al vaglio dell'assemblea condominiale quando non lede la privacy e non riprende parti comuni, ma spazi di proprietà esclusiva del condomino che le installa.

Ed infatti è stata dichiarata illegittima la delibera con la quale si disponeva la rimozione della telecamera posta sul balcone di proprietà di un condomino che l'aveva installata dopo aver subito numerosi atti vandalici ai danni del suo appartamento (cfr. **Trib. Monza, sent. 18 aprile 2012, n. 1087**, in cui il tribunale ha dato ragione al condomino che ha impugnato il deliberato prendendo in considerazione i contrapposti interessi rappresentati dalle parti «entrambi tutelati dall'ordinamento giuridico, ossia, da un lato, l'esigenza dell'attrice di preservare la sua proprietà da danneggiamenti e dai tentativi di indebita intrusione da parte di terzi e, dall'altro quella degli altri condomini di evitare indebite interferenze nella vita privata degli abitanti dello stabile condominiale»; il tribunale ha, quindi, statuito il legittimo diritto della condomina a mantenere le telecamere installate nelle parti comuni a tutela della sua proprietà e dichiarato illegittime le delibere impuginate nella parte in cui disponevano la rimozione).

L'installazione di tali impianti per la videoripresa è quindi ammissibile solo per esigenze di sicurezza per le persone e la tutela di beni.

In ogni caso è necessario esporre bene in vista il cartello indicante l'area videosorvegliata.

La disciplina de quo è puntualmente riassunta in una recente sentenza della Suprema Corte che ha precisato che se le videocamere installate in condominio riprendono parti visibili dall'esterno non vi è violazione della privacy « (...) Non può dubitarsi, nonostante in dottrina sia stato sollevato qualche dubbio al riguardo, che anche l'immagine di una persona, in sé considerata, quando in qualche modo venga visualizzata o impressa, possa costituire "dato personale" ai sensi dell'art. 4, lett. b), del d.lgs. n. 196 del 2003, noto anche come "codice privacy". In tal senso, invero, depongono specifiche decisioni del garante per la protezione di dati personali (21 ottobre 1999; 4 ottobre 2007, 18 giugno 2009, n. 1623306), nonché la decisiva circostanza della previsione, nell'ambito del codice privacy, di una specifica norma (art. 134) in materia di videosorveglianza. Mette conto di richiamare, inoltre, la Convenzione n. 108/1981 del Consiglio d'Europa; la direttiva n. 95/46 CE, art. 2, lett. a), nonché il documento di lavoro sulla videosorveglianza WP67/2002, adottato il 25 novembre 2002 dal gruppo dei garanti europei costituito ai sensi dell'art. 29 della citata direttiva.

5 - Non ricorrono, tuttavia, gli ulteriori aspetti di natura oggettiva. Previsti dal complesso delle disposizioni che regolano la materia. Con riferimento all'ambito di applicazione del richiamato d.lgs. n. 196 del 2003, deve infatti richiamarsi la norma (art. 5, comma 3), secondo cui "il trattamento dei dati personali effettuato da persone fisiche per fini esclusivamente personali è soggetto all'applicazione del presente codice solo se i dati sono destinati ad una comunicazione sistematica o alla diffusione".

5.1 - In relazione a tale disposizione, nel provvedimento generale in materia di videosorveglianza del garante per la protezione dei dati personali del 29 aprile 2004, al par. 6.2.5., dedicato alle "riprese nelle aree comuni", applicabile "ratione temporis" (ma nella successiva deliberazione in data 8 aprile 2010 - par. 6.1 - non si rinvenivano significative differenze), si afferma che "l'installazione degli strumenti descritti nel paragrafo precedente, se effettuata nei pressi di immobili privati e all'interno di condomini e loro pertinenze (es. posti auto, box), benché non sia soggetta al codice quando i dati non sono comunicati sistematicamente o diffusi, richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi (art. 5, comma 3, del codice). **Al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis c.p.), l'angolo visuale delle riprese deve essere limitato ai soli spazi di propria esclusiva**

pertinenza, ad esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa anche senza registrazione di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri condomini.

Il codice trova invece applicazione in caso di utilizzazione di un sistema di ripresa di aree condominiali da parte di più proprietari o condomini, oppure da un condominio, dalla relativa amministrazione (comprese le amministrazioni di residence o multiproprietà), da studi professionali, società o da enti no-profit. **L'installazione di questi impianti è ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo**, di regola costituite da illeciti già verificatisi, oppure nel caso di attività che comportano, ad esempio, la custodia di denaro, valori o altri beni (recupero crediti, commercio di preziosi o di monete aventi valore numismatico). La valutazione di proporzionalità va effettuata anche nei casi di utilizzazione di sistemi di videosorveglianza che non prevedano la registrazione dei dati, in rapporto ad altre misure già adottate o da adottare (es. sistemi comuni di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici, abilitazione degli accessi)». (cfr. **Cass., sez. I, sentenza del 9 agosto 2012, n. 14346**; (3)).

Ciò posto si evidenzia comunque - per sola completezza espositiva - che la condotta di un condomino che riprenda con le telecamere (o fotografi) l'abitazione di un altro condomino - ad esempio nell'atto di compiere abusi edilizi - non costituisce reato poiché il condomino "ripreso" non può invocare la privacy se non ha adeguatamente "protetto" la sua abitazione dalla possibilità di "vedere" (o riprendere o fotografare) dall'esterno (4).

Avvocato Ghigo Giuseppe Ciaccia

(1) Cfr. Cass. pen., sez. V, sent. n. 13540/2008.

(2) Cfr. l. n. 675/1996 e cod. privacy n. 196/2003, nonché del parere del garante 19 maggio 2000.

(3)

Ibidem anche le precedenti sentenze Cass. pen., 29 ottobre 2008, n. 44701; Cass. pen., 10 novembre 2006, n. 5591; Cass. pen., 25 ottobre 2006 n. 37530.

(4) Cfr. Cass. pen., sez. V, sent. 11 maggio 2012, n. 18035.

<https://www.diritto.it/l-amministratore-di-condominio-e-la-privacy/>