

TUTELA DELLA PRIVACY IN AMBITO CONDOMINIALE

Ai sensi dell'art. 4 del D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, "dato personale", oggetto di tutela, è "qualunque informazione" relativa a "persona fisica, giuridica, ente o associazione", che siano "identificati o identificabili", anche "indirettamente mediante riferimento a qualsiasi altra informazione" ed in tale nozione sono riconducibili i dati dei singoli partecipanti ad un condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss. cod. civ.; tuttavia ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale, di assemblea, o nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino, il quale è investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti.

* *Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 2013, n. 1593, Ponte c. Perri ed altri, in Arch. loc. e cond. n. 3/13.*

Ove vi sia stata una divulgazione di dati personali, non si realizza necessariamente una violazione della relativa legge, dovendosi comunque effettuare una comparazione tra gli interessi coinvolti. Tale valutazione comparativa è riservata al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se motivata in modo adeguato e corretto. (Fattispecie nella quale i dati oggetto di divulgazione non erano contenuti in un documento condominiale, bensì in una lettera privata spedita dai ricorrenti all'amministratore condominiale e relativa all'esistenza dell'iniziativa privata di costruzione di un ascensore. La Cassazione ha ritenuto di dover confermare la decisione di merito non ravvisando nella diffusione dei dati personali posta in essere dall'amministratore - il quale anziché limitarsi a riferire, aveva spedito a tutti i condomini una fotocopia della documentazione riservata ricevuta in visione - un comportamento lesivo della privacy degli interessati ma - al contrario - un atto dovuto nell'ambito dei compiti e delle funzioni proprie dell'amministratore).

* *Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2011, n. 18421, in Arch. loc. e cond. n. 1/12.*

La disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al d.l.vo 30 giugno 2003, n. 196, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso di terzi estranei rispetto al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino; ne consegue che - fermo restando il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti altrui rispetto agli obblighi condominiali - l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo condomino costituisce un'indebita diffusione di dati personali, come tale fonte di responsabilità civile ai sensi degli artt. 11 e 15 del citato codice.

* *Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 2011, n. 186, De Luca c. Cond. Corso Umberto 30 San Giorgio ed altro.*

In materia di protezione dei dati personali, non costituisce violazione dell'art. 134 del d.l.vo 30 giugno 2003, n. 196 l'installazione di un impianto di videosorveglianza sul fabbricato di un unico proprietario, occupato in parte da una terza persona (nella specie, la nuora assegnataria di porzione dell'immobile, in quanto madre affidataria dei figli minori), con telecamere collocate sul cancello e sul portone d'ingresso, non potendosi assimilare la figura dell'unico proprietario di fabbricato comprendente più unità abitative, concesse in locazione o in comodato, al condominio, in considerazione del tenore letterale dell'art. 5, comma 3, del d.l.vo cit. (quanto ai limiti al trattamento dei dati personali, ove destinati ad una comunicazione sistematica o diffusa) e non essendo consentito il ricorso all'analogia in materie in cui si dispongono restrizioni o sanzioni.

* *Cass. civ., sez. I, 9 agosto 2012, n. 14346, Risica c. Rizzo.*

L'installazione di un impianto di videosorveglianza relativo alle aree comuni del piazzale antistante il fabbricato e degli androni delle scale deliberata dall'assemblea condominiale a fini di "tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo ovvero di finalità di prevenzione di incendi o di sicurezza del lavoro" esula dalle attribuzioni dell'organo assembleare. L'installazione della videosorveglianza non appare infatti - di per sé - prestazione finalizzata a servire i beni in comunione, né giova addurre l'innegabile maggior sicurezza che ne deriva allo stabile nel suo complesso, di fronte ad una deliberazione che coinvolge il trattamento di dati personali di cui l'assemblea non è affatto titolare ex art. 28 D.L.vo n. 196/2003.

* *Trib. civ. Salerno, sez. I, ord., 14 dicembre 2010, Galdi c. Condominio INCAM di Via Palermo, in Arch. loc. e cond. n. 2/11.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)