

Riforma del condominio e normativa sul trattamento dei dati personali – Parere Ufficio Legale ABI del 16.11.'13

Sono stati richiesti chiarimenti in merito alla possibilità che una banca incorra in responsabilità - in relazione a quanto stabilito dal Garante privacy - rilasciando a condomini, per il tramite dell'amministratore, come previsto dall'art. 1129 del c.c., estratti conto nella loro versione integrale. Da tali estratti conto potrebbero, tra l'altro, risultare anche morosità persistenti o pregresse o comunque ritardi nei pagamenti.

Al riguardo, si segnala quanto segue.

La legge n. 220 del 2012 ha modificato la disciplina del condominio degli edifici.

La riforma è volta a garantire una maggiore trasparenza della gestione condominiale, regolando aspetti che precedentemente erano disciplinati in modo diverso o erano lasciati alle parti, e quindi ai condomini, non essendo regolati.

Tra le norme riformate vi è anche l'art. 1129 c.c. che disciplina la nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore. Il comma sette del citato articolo prevede che "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, e quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; **ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica**".

Il nuovo art. 1129 c.c. individua dunque una serie di importanti doveri in capo all'amministratore condominiale il quale, tra l'altro, dovrà far affluire le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente. Tale conto corrente, postale o bancario, dovrà essere intestato al condominio e, per il tramite dell'amministratore, i condomini potranno chiedere di prenderne visione e, a proprie spese, estrarre copia della rendicontazione contabile.

A tal riguardo la dottrina ha precisato che il riformato art. 1129 c.c. "recepisce quell'orientamento della giurisprudenza¹ che già da tempo aveva precisato che l'amministratore – pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo – è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio da lui amministrato, con la conseguenza che la mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente apposito per la gestione condominiale costituisce perciò "ex se" irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato e che la previsione di un separato conto-corrente intestato al condominio è determinata dalla necessità di evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri differenti condomini, da lui amministrati. Non a caso il legislatore della riforma, tra le ipotesi tipizzate costituenti gravi irregolarità legittimanti la revoca del mandato, ha esplicitamente incluso «la mancata apertura ed utilizzazione del conto intestato al condominio» (art. 1129, comma 12, n. 3) e «la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini» (art. 1129, comma 12, n. 4)"².

¹ Cfr. Cass. 10 maggio 2012, n. 7162

² PETRELLI P., L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012, Giur. It., 2013, 7.

Inoltre, è stato affermato che “il comma 7 dell’art. 11 c.c. sancisce, poi, non il diritto del condomino di accedere direttamente al conto corrente, ma di chiedere, per il tramite dell'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese; della rendicontazione periodica. È da ritenere che la rendicontazione periodica alla quale fa riferimento la disposizione in questione sia l'estratto conto. In tal modo si è voluto consentire al condomino di controllare che le somme relative alla situazione contabile risultante dall'attestato di cui al n. 9 dell’art. 1130 c.c. vengano effettivamente versate sul conto corrente”³.

In merito alla possibilità per il condomino di chiedere copia dell'estratto conto condominiale si è espresso recentemente l'Arbitro Bancario Finanziario sebbene con riferimento ad un caso disciplinato dalla normativa in vigore fino al 17 giugno scorso (e quindi prima della legge n. 220/2012). Il Collegio di Milano nella decisione del 6 marzo 2013 n. 1282 ha infatti precisato che è *"indubbio che la banca è tenuta a non rivelare a terzi estranei le notizie riservate inerenti ai rapporti con la clientela [...] è altrettanto vero che quando la legittimazione del terzo appare certa la banca è tenuta a dare l'informazione richiesta non potendo pretendere che il terzo si rivolga al giudice o, come in questo caso, all'ABF perché la svincoli dal «segreto bancario». Si pensi in tal senso alla legittimazione dell'erede verso la banca con la quale il de cuius intratteneva un conto corrente o, ancora, alla legittimazione del curatore verso la banca del fallito. Parimenti il condomino, che si sia legittimato come tale, ha diritto a richiedere le informazioni inerenti al conto corrente bancario del condominio”*⁴.

Allo stato non risultano orientamenti dell'Arbitro Bancario Finanziario successivi all’entrata in vigore della citata legge n. 220/ 2012.

Sotto il profilo della disciplina del trattamento dei dati personali e della compatibilità delle norme sul condominio con quelle della privacy, il Garante per la protezione dei dati personali ha pubblicato il 13 ottobre scorso un Vademecum che affronta i temi più caldi in materia di trattamento di dati personali: "Il condominio e la privacy".

La guida tiene conto anche delle novità introdotte dalla recente riforma del condominio, entrata in vigore nello scorso mese di giugno 2013, e offre le prime risposte ad alcuni dei quesiti già pervenuti al Garante in merito alla corretta applicazione delle nuove norme.

Un capitolo *ad hoc* del vademecum è dedicato alla “gestione trasparente del condominio”.

Rispetto alle informazioni che il singolo condomino può conoscere il Garante stabilisce che “Oltre alle informazioni che lo riguardano (vedi «diritto di accesso»), **può conoscere le spese e gli inadempimenti degli altri condomini, sia al momento del rendiconto annuale, sia facendone richiesta all'amministratore.**

³ PETRELLI P. ,op. cit.

⁴ Cfr. anche la decisione del Collegio di Milano n. 814 del 19 aprile 2011 la quale ha precisato che “la natura giuridica del condominio è controversa in dottrina e giurisprudenza; tuttavia, [il Collegio] ritiene di aderire alla giurisprudenza di cassazione prevalente che qualifica “il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini”, sicché “l’esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l’amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all’edificio condominiale” (cfr., tra tante, Cass. 21 gennaio 2010, n. 1011). Per altro nella giurisprudenza di merito si rinviene anche un precedente specifico nella sentenza del Tribunale di Salerno (30.07.2007) ove si legge che “ogni condomino, in quanto «cliente» [...] deve aver diritto di ottenere direttamente dall’istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto”.

A prevalere, in questo caso, è il principio della trasparenza nella gestione condominiale: **l'eventuale richiamo alla privacy per impedire la conoscenza di queste informazioni è fuori luogo**".

Ciò è altresì confermato dal fatto che il Garante chiarisce che "per ottenere le informazioni relative alla gestione del condominio non è necessario il consenso dei condomini interessati".

Il Vademecum affronta quindi il caso specifico dell'accesso da parte del condomino alle informazioni del conto corrente del condominio, precisando che "La stessa riforma obbliga l'amministratore a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio stesso. **Ogni condomino ha diritto di chiedere, per il tramite dell'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica**".

Il Garante non ha quindi previsto limiti alla norma, diversamente da quanto fatto in altri casi, nei quali ha previsto espressamente l'oscuramento di alcuni dati.

Si consideri, inoltre, che, ai sensi delle Disposizioni di Banca d'Italia in materia di trasparenza, "il rendiconto coincide con l'estratto conto per i rapporti regolati in conto corrente e indica tutte le movimentazioni, le somme a qualsiasi titolo addebitate o accreditate, il saldo debitore o creditore e ogni altra informazione rilevante per la comprensione dell'andamento del rapporto".

Alla luce di quanto sopra, non si ravvisa quindi alcuna responsabilità della banca nell'adempiere alla prescrizione di cui all'art. 1129 del codice civile, fornendo per il tramite dell'amministratore copia integrale dell'estratto conto. Sarà quindi obbligo dell'amministratore produrre l'estratto conto ai condomini richiedenti. Il Vademecum infatti prevede che "Il diritto alla trasparenza non significa che si possano divulgare informazioni sulle spese o sulle morosità **al di fuori dell'ambito condominiale**: è quindi, ad esempio, vietato esporre avvisi di mora o sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali accessibili a terzi (ad esempio all'ingresso del palazzo).