

## **Privacy in condominio: dati relativi ai pagamenti ed alle situazioni di morosità dei singoli condomini**

(09/02/2011) di Paolo Gatto,

I dati relativi ai pagamenti ed alle situazioni di morosità dei singoli condomini sono da considerarsi dati personali e, pertanto, secondo il principio di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non possono essere esposti al pubblico nell'androne dell'edificio o negli spazi aperti all'accesso di terzi; questo è il principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione, con la Sentenza n. 186 del 04/01/2011, nel censurare la decisione del Tribunale di Napoli che, al contrario, aveva escluso il diritto al risarcimento del danno per violazione delle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, (definito “codice di protezione dei dati personali” comunemente “codice della Privacy”) a favore di un condomino che si riteneva leso in quanto i suoi dati economici relativi alla situazione debitoria condominiale fosse stata esposta nell'androne del caseggiato.

Il principio enunciato dalla Suprema Corte ricalca l'art. 2 del “Vademecum del Palazzo” di Giuseppe Fortunato, guida pratica in esecuzione della deliberazione del Garante del 18/05/2006, che prescrive le condotte relative alla salvaguardia dei dati personali nella gestione dei caseggiati, della quale l'autore del “manuale” era componente del collegio deliberante.

Il punto 2 della guida riconosce il diritto, in capo a ciascun condomino, di conoscere la situazione debitoria degli altri partecipanti alla comunione sia in sede di consuntivo sia, in qualsiasi momento, previa richiesta all'amministratore ma esclude che i dati economici possano essere divulgati a fornitori o ad altri terzi o possano essere esposti in bacheca, ove persone non direttamente interessate possano prenderne visione.

La Cassazione ha aderito all'interpretazione restrittiva del Garante del Codice sulla Protezione dei Dati, confutando le determinazioni del giudice di merito che aveva escluso il risarcimento sulla base del presupposto che i dati contabili non siano da annoverarsi tra i dati sensibili e che, sulla base del diritto degli altri condomini a conoscere la situazione debitoria, la comunicazione può venire estesa, tramite affissione in bacheca, in quanto la visione di terzi è meramente eventuale.

Un ultimo dubbio può venire sollevato in materia di riservatezza; in seguito, infatti, alla pronuncia delle Sezioni Unite circa l'insussistenza della solidarietà passiva dei condomini nelle obbligazioni assunte dall'amministratore, il divieto di comunicare i dati dei morosi ai fornitori può essere superato dal diritto di questi ultimi a conoscerne i nominativi per potere agire esecutivamente nei confronti degli stessi.

Invero questo può essere considerato un falso problema atteso che, qualora l'amministratore non corrisponda nulla dell'obbligazione assunta dal condominio, il creditore potrà agire contro tutti i condòmini proporzionalmente alle loro quote mentre, qualora l'amministratore assolva parzialmente l'obbligazione, egli sarà tenuto, quale procuratore, ai sensi dell'art. 1393 c.c. a

comunicare, all'atto del pagamento, per conto di chi avrà corrisposto la somma, garantendo gli interessi degli stessi amministrati e consentendo al fornitore di agire sui morosi che avrà individuato, per esclusione, dai pubblici registri.

[Avv. Paolo Gatto](#)