

Muovendo dalle problematiche rilevate dall'esame di segnalazioni e quesiti, tenendo conto dei provvedimenti adottati negli anni passati e sulla base dei risultati della consultazione pubblica che ha coinvolto associazioni di categorie interessate (in particolare, associazioni di condomini, amministratori condominiali e conduttori), operatori di settore e singoli cittadini (*cf. Relazione 2005*, p. 87), il Garante ha adottato un provvedimento di natura generale in tema di trattamento di dati nel contesto condominiale (*Prov. 18 maggio 2006 [doc. web n. 1297626]*).

Benché la vigente normativa in materia di protezione dei dati personali non abbia modificato la normativa civilistica relativa al condominio degli edifici (artt. 1117 ss. c.c.), che continua a disciplinarne i profili non attinenti specificatamente alle finalità di trattamento e di sicurezza dei dati, il Garante ha fornito alcune prescrizioni (ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. c), del Codice) per rendere conformi alle regole sulla protezione dei dati i trattamenti effettuati nell'ambito dell'amministrazione dei condomini.

Con specifico riferimento alle sole informazioni pertinenti e necessarie alla amministrazione e gestione delle parti comuni, l'Autorità ha chiarito le tipologie di dati personali che, nell'osservanza del principio di liceità (art. 11 del Codice), possono formare oggetto di trattamento da parte dei condomini (sia singolarmente, sia da parte della compagine condominiale unitariamente considerata). In particolare, si tratta dei dati inerenti al condominio inteso quale ente di gestione (*ad es.*, conto corrente condominiale, contratti stipulati dallo stesso per la fornitura di beni e somministrazione di servizi, dati sul consumo e importi di utenze complessivamente intestate al condominio) e dei dati personali di altri condomini, purché tali informazioni personali siano raccolte e utilizzate per finalità riconducibili alla disciplina civilistica (*ad es.*, informazioni relative ai dati anagrafici e ai recapiti degli altri condomini; quote millesimali attribuite a ciascuno di essi).

Il Garante ha chiarito che –anche al fine di esercitare i controlli in ordine all'esattezza dell'importo dovuto a titolo di contributo per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni– ciascun partecipante può essere informato in ordine all'ammontare della somma dovuta dagli altri, anche tramite l'amministratore. Le informazioni indicate sono conoscibili dai partecipanti al condominio, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. a), b) e c), del Codice o, a seconda dei casi, delle lett. g) ed f) del medesimo articolo.

I dati di natura sensibile o giudiziaria possono essere trattati nella misura indispensabile per perseguire le medesime finalità di gestione del condominio. Si pensi al trattamento di dati sanitari effettuato in relazione a danni alle persone, anche diverse dai condomini, ai trattamenti di dati sanitari di uno o più partecipanti connessi all'adozione di una delibera assembleare avente ad oggetto l'abbattimento delle *cd.* "barriere architettoniche", nonché al trattamento di dati di natura sensibile e giudiziaria del personale alle dipendenze del condominio. A tal proposito l'Autorità ha richiamato i principi generali in materia di trattamento di dati sensibili e giudiziari stabili dal Codice, ovvero la necessità (salva la presenza di uno dei presupposti di liceità di cui all'art. 26 del Codice) del consenso scritto ed informato dell'interessato e l'osservanza di quanto stabilito nelle autorizzazioni generali del Garante (art. 26, comma 1, del Codice).

Dopo aver chiarito la legittimità della circolazione tra gli appartenenti alla compagine condominiale delle indicate informazioni, l'Autorità ha dichiarato illecita, in assenza di cause giustificative, la comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai condomini (che può realizzarsi, *ad es.*, mettendo a disposizione informazioni riportate nei prospetti contabili o dei verbali assembleari o, ancora, consentendo la presenza in assemblea di soggetti non legittimati a parteciparvi) così come la diffusione di dati personali effettuata mediante l'affissione di avvisi di mora (o, comunque, di sollecitazioni di pagamento) in spazi condominiali accessibili al pubblico. In tali spazi possono essere affissi solo avvisi di carattere generale utili per una più efficace comunicazione di eventi di interesse comune (inerenti, *ad es.*, allo svolgimento dell'assemblea condominiale o relative a comunicazioni urgenti), rimettendosi a forme di comunicazione individualizzata, o alla discussione in assemblea, per la trattazione di affari che comportino il trattamento di dati personali riferiti a condomini individuati specificatamente (*v. già Provv. 12 dicembre 2001 [doc. web n. 31007]*). Per prevenire illecite comunicazioni e diffusioni di dati personali devono essere inoltre adottate, se del caso anche a cura dell'amministratore del condominio, le idonee misure di sicurezza di cui agli artt. 31 ss. del Codice.

Con particolare riferimento all'esercizio del diritto d'accesso e degli altri diritti previsti dall'art. 7 del Codice il Garante ha chiarito che, in relazione ai dati riferibili direttamente all'intera compagine condominiale, tale facoltà compete al rappresentante della medesima (di regola, l'amministratore). Rispetto alle informazioni personali relative al singolo partecipante, anche se trattati per finalità di gestione della cosa comune, resta salvo invece il diritto del medesimo di richiedere nei confronti del condominio (come collettività dei partecipanti), anche presentando la relativa istanza all'amministratore, l'accesso ai dati che lo riguardano e non anche ai dati personali riferibili a terzi (ossia agli altri condomini singolarmente intesi o all'intera compagine condominiale).

Sono invece estranei all'ambito di applicazione della disciplina di protezione dei dati i comportamenti e le forme di comunicazione riconducibili all'alveo delle relazioni di vicinato, posti in essere per finalità esclusivamente personali (art. 5, comma 3, del Codice).

Resta salva la facoltà degli interessati di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria per i profili di rispettiva competenza, in particolare per conseguire il risarcimento del danno (art. 15 del Codice) o quando i comportamenti siano suscettibili di integrare fattispecie di reato (quale l'interferenza illecita nella vita privata di cui all'art. 615-*bis* c.p.).

Per consentire una lettura pronta e pratica del provvedimento, con esempi, al fine di coglierne immediatamente la portata, il relatore Giuseppe Fortunato ha anche redatto uno specifico documento denominato "*Vademecum del Palazzo*" [doc. web n. 1305181]. Nei dieci punti del *Vademecum* si sottolinea che il condominio –e, per esso, assemblea, amministratori, portiere o altri collaboratori– può trattare soltanto le informazioni personali pertinenti relative ai partecipanti o ai terzi. Non possono essere trattati dati che non siano correlati ad attività di gestione e di amministrazione delle parti comuni o che non siano strettamente idonei a determinare entrate o uscite dei partecipanti al condominio. Ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese altrui e può anche conoscere gli inadempimenti altrui sia al momento del rendiconto annuale, sia previa richiesta all'amministratore. Ai partecipanti alle spese va assicurata trasparenza circa spese o morosità di altri partecipanti; al contrario, non si possono divulgare dati su spese o morosità fuori di tale ambito. Nel caso sia indispensabile trattare dati sensibili o giudiziari devono essere adottate adeguate cautele al fine di salvaguardare la dignità degli interessati. La conservazione di verbali assembleari e prospetti contabili deve avvenire al riparo da intrusioni di terzi.