



**Relazione 2008 - 2 luglio 2009**  
**Parte II - L'attività svolta dal Garante**

[Indice generale](#)



**13. Trattamento di dati in ambito condominiale** [ 49Kb.]

Continuano a pervenire numerose segnalazioni, dal contenuto più vario, relative ad attività connesse all'amministrazione dei condomini, già oggetto del *provvedimento* generale 18 maggio 2006 [doc. web n. [1297626](#)] (Per quanto riguarda la videosorveglianza in ambito condominiale si rimanda al *par. 15.3*).

In una segnalazione la proprietaria di un immobile ha lamentato l'avvenuta indicazione, nell'atto di deposito del regolamento di condominio, del proprio stato civile (di persona legalmente separata) da parte dell'impresa costruttrice dell'immobile stesso. Invitata a fornire chiarimenti, la società in questione ha precisato che l'indicazione dello stato civile nella nota di trascrizione del regolamento condominiale risultava necessaria in quanto l'art. 2659 c.c. impone al richiedente la trascrizione di un atto tra vivi di presentare presso la conservatoria dei registri immobiliari una nota contenente anche il "*regime patrimoniale*" delle parti. Di qui la necessità di indicare la condizione di legalmente separata della segnalante, in quanto funzionale all'indicazione dello stesso regime patrimoniale di separazione dei beni della stessa. Alla luce di tale disposizione l'Autorità dopo aver richiesto alla segnalante eventuali ulteriori elementi di valutazione, non ha ravvisato violazioni della disciplina in materia di protezione dei dati personali (*Nota* del 3 ottobre 2008).

---

**Dati personali  
nel regolamento  
condominiale**

In una segnalazione una condòmina ha contestato che nella tabella di ripartizione delle spese di riscaldamento fosse indicata la sua qualità di ex moglie di altro condomino. Poiché il condominio (tramite l'amministratore) ha dichiarato di essersi attivato ai fini della rettifica dell'anagrafica del riparto del riscaldamento non si è ritenuto necessario promuovere l'adozione di un provvedimento da parte dell'Autorità (artt. 14, comma 2, e 11, comma 1, lett. *d*), reg. Garante n. 1/2007) (*Nota* 31 ottobre 2008).

---

**Dati personali  
nelle tabelle  
relative  
alle spese  
di riscaldamento**

In un caso, è stato chiesto di verificare se la partecipazione di alcuni soggetti non appartenenti alla compagine condominiale a due assemblee di condominio fosse conforme alla disciplina di protezione dei dati. Dalle risultanze istruttorie non è risultato chiaro a che titolo uno dei predetti soggetti avesse partecipato ad una delle due assemblee. Nondimeno, considerato che l'amministratore di condominio ha dichiarato, ai sensi dell'art. 168 del Codice, di aver preso atto delle indicazioni fornite dall'Autorità e di averne fatto puntuale applicazione nei confronti dei soggetti attualmente amministrati, non si sono ravvisati gli estremi per promuovere l'adozione di un provvedimento da parte dell'Autorità (artt. 14, comma 2, e 11, comma 1, lett. *d*), reg. Garante n. 1/2007) (*Nota* 20 gennaio 2009).

---

**Partecipazione  
di terzi  
all'assemblea  
condominiale**

L'Autorità è intervenuta anche nei confronti di due reclamanti che hanno lamentato, nel corso di un'assemblea condominiale tenutasi nel 2005, l'avvenuta comunicazione ad estranei alla compagine condominiale di dati personali relativi al loro contenzioso con il condominio, nonché alla loro condizione di morosità. Dagli elementi acquisiti non è risultato provato che i soggetti estranei (un tecnico e il rappresentante legale di una ditta appaltatrice di lavori condominiali) avessero assistito solamente alla trattazione del punto all'ordine del giorno che li riguardava, poiché il verbale non dava conto di tale circostanza. L'Autorità ha quindi ravvisato nel caso una comunicazione a terzi dei dati personali dei reclamanti, in violazione del principio di pertinenza e non eccedenza (art. 11, comma 1, lett. *d*), del Codice), oltre che in assenza del consenso degli interessati (ovvero di altro presupposto di liceità del trattamento: art. 24 del Codice). Il titolare del trattamento è stato pertanto invitato a fornire riscontro (regolarmente pervenuto) in ordine alle misure adottate per evitare, in futuro, il ripetersi di eventi analoghi (*Nota* 16 aprile 2008).

Alcuni rappresentanti dell'Anaci hanno formulato a questa Autorità un quesito (occasionato dalla sentenza Cass. S.u. 8 aprile 2008, n. 9148) sulla liceità della comunicazione nei confronti di fornitori di beni e servizi condominiali (di regola a cura dell'amministratore) di dati personali dei condomini. Richiamati preliminarmente i principi sanciti nel *Prov. del* 18 maggio 2006 [doc. *web* n. [1297626](#)], è stato rappresentato che, anche a seguito della richiamata sentenza, non sono ravvisabili ostacoli alla menzionata comunicazione. Infatti, questa può essere effettuata in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorché di regola per il tramite dell'amministratore (art. 24, comma 1, lett. *b*), del Codice), ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria (art. 24, comma 1, lett. *f*), del Codice). Le informazioni comunicate devono essere comunque pertinenti e non eccedenti (tali possono ritenersi quelle che consentono di identificare i condòmini obbligati al pagamento di corrispettivi dei contratti, le rispettive quote millesimali ed eventuali ulteriori informazioni necessarie a determinare le somme individualmente dovute) (*Nota* 26 settembre 2008).

---

**Comunicazione  
di dati personali  
in occasione  
di contratti  
di fornitura  
di beni e servizi**

Il conduttore di una stanza di un appartamento di proprietà di un condominio ha lamentato l'avvenuta diffusione della notizia relativa alla scadenza prossima del suo contratto di locazione e la contestuale intimazione al rilascio dell'immobile da parte della stessa compagine condominiale, ancorché per il tramite dell'amministratore. L'avviso avrebbe potuto essere comunicato agli altri condomini con modalità alternative

---

all'affissione nella bacheca condominiale, quali l'inserimento nelle cassette postali di una comunicazione individualizzata.

Il condominio (in persona dell'amministratore), invitato ad adeguarsi alle prescrizioni del *Provvedimento* 18 maggio 2006 [doc. web n. [1297626](#)], ha dichiarato di aver immediatamente sostituito il predetto avviso con altro privo di indicazione di dati personali. Il segnalante ha però contestato che il "nuovo" avviso, benché privo di riferimenti espressi, conteneva tuttavia indicazioni idonee a renderlo identificabile, ancorché indirettamente (art. 4, comma 1, lett. b) del Codice).

L'Autorità, ritenendo fondata la segnalazione (anche in ragione del fatto che la disdetta del contratto di locazione avrebbe potuto essere comunicata con modalità tali da non renderne edotti soggetti estranei alla compagine condominiale), ha vietato al condominio l'ulteriore diffusione dei dati personali riferiti anche indirettamente al segnalante e relativi alla scadenza del contratto di locazione (*Prov. 20 novembre 2008* [doc. web n. [1576139](#)]).

Alcuni condòmini hanno lamentato un'illecita divulgazione della loro situazione debitoria nei confronti del costruttore del medesimo immobile a fronte della fornitura, resa loro in passato di servizi per l'erogazione di energia elettrica da parte dell'amministrazione condominiale, che avrebbe allegato all'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio un prospetto contenente anche i predetti dati. A detta dei segnalanti la predetta situazione debitoria sarebbe stata ascrivibile a spese afferenti non la gestione condominiale, ma servizi fruiti uti singuli dagli interessati. L'istruttoria espletata ha confermato la fondatezza di questa prospettazione, sicché le modalità di comunicazione sono risultate in contrasto con la disciplina applicabile (art. 23 del Codice; *Prov. 18 maggio 2006* [doc. web n. [1297626](#)]). Il condominio (tramite dell'amministratore) è stato invitato ad adeguarsi ai principi di protezione dei dati personali richiamati nel menzionato provvedimento generale; a seguito del riscontro fornito non sono stati ravvisati presupposti per l'adozione di un provvedimento da parte dell'Autorità (art. 14, comma 2, e 11, comma 1, lett. d), reg. Garante n. 1/2007) (*Nota 26 giugno 2008*).