

Milano, 16 maggio 2019

Condominio e privacy: l'amministratore può rivelare l'identità dei condòmini morosi?

Quante volte un amministratore di condominio si ritrova a dover fronteggiare una situazione di morosità – più o meno diffusa – dei condòmini? Purtroppo, questa problematica è all'ordine del giorno.

Ovviamente, tale situazione comporta notevoli disagi in ordine alla regolare gestione della cosa comune, soprattutto nei confronti di chi ha sempre adempiuto ai propri obblighi.

Per cercare di porre un freno ad un fenomeno fin troppo diffuso, il legislatore dell'epoca, con la riforma del condominio del 2012, ha voluto rafforzare le tutele previste a favore dei condòmini in regola e della cosa comune, nonché porre in capo all'amministratore un vero e proprio obbligo di azione nei confronti di chi non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

La nuova formulazione dell'art. 1129 c.c., infatti, obbliga l'amministratore di condominio ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, salvo che l'assemblea del condominio lo abbia espressamente dispensato da ciò. A tal proposito, il nuovo art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile favorisce l'adempimento di tale obbligo consentendo all'amministratore di ottenere un'ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva sulla base del riparto delle spese condominiali – sia esso preventivo o consuntivo – approvato dall'assemblea, senza la necessaria e preventiva autorizzazione della stessa.

La medesima norma, oltre a dotare l'amministratore di un rimedio ad hoc così come poc'anzi descritto, appronta una tutela specifica a vantaggio dei condòmini in regola con i pagamenti: i creditori del condominio, infatti, al fine del recupero del credito vantato nei confronti di quest'ultimo, devono preventivamente escutere il patrimonio dei morosi e, solo successivamente, agire verso i rimanenti condòmini.

Ovviamente, l'azione dei creditori nei confronti dei morosi parte dal presupposto che l'amministratore abbia comunicato loro i rispettivi nominativi.

Tuttavia, in un periodo in cui la privacy acquisisce sempre più rilievo, occorre domandarsi se rivelare l'identità dei morosi a terzi potrebbe integrare una violazione della normativa dettata in materia. Inoltre, occorre chiarire se l'amministratore, divulgando tali informazioni, potrebbe incorrere in sanzioni.

Anzitutto, è necessario premettere che l'art. 1130 c.c., per effetto della suddetta riforma del 2012, indica quale obbligo per l'amministratore quello di curare la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, contenente le generalità dei soggetti che abitano nel condominio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare e, inoltre, ogni altro dato relativo alle condizioni di sicurezza dello stabile.

Pertanto, egli è responsabile della conservazione dei dati personali dei condòmini.

Non solo: con l'entrata in vigore del GDPR (Reg. UE 2016/679) l'amministratore di condominio non riveste esclusivamente il ruolo di responsabile del trattamento, ma, altresì, quello di titolare del trattamento.

L'eventuale ed ingiustificato rilascio di informazioni sensibili, dunque, comporterà la sua esclusiva responsabilità.

Esaurita tale doverosa premessa, preme sottolineare che, nel caso di morosità di un condòmino, i soggetti interessati a conoscere la sua identità sono generalmente il creditore insoddisfatto del condominio ed i condòmini in regola con i pagamenti.

Quanto ai secondi, non si pongono particolari questioni: ogni soggetto appartenente ad un condominio ha il diritto di conoscere i nominativi di chi non ottempera ai propri obblighi di pagamento, tramite

esame diretto della documentazione contabile ovvero con apposita richiesta all'amministratore.

Proprio quest'ultimo, inoltre, potrebbe comunicare i nominativi anche qualora la richiesta venga effettuata nel corso dell'assemblea, purché ad essa non vi partecipino soggetti estranei al condominio. Solo in questa circostanza, invero, sorgerebbe il divieto di divulgazione dei dati.

Tornando, invece, alla richiesta effettuata dal creditore insoddisfatto, si è illustrato come il codice civile gli imponga la preventiva escussione del patrimonio dei morosi.

A tal fine, egli dovrà richiedere i nominativi dei soggetti di cui sopra all'amministratore.

Conseguentemente, l'amministratore potrà fornire solo i nominativi di quei condòmini che non hanno pagato la propria quota del debito per il quale il creditore agisce.

In definitiva, dovranno essere forniti esclusivamente gli estremi di chi risulterà essere moroso per quello specifico pagamento e non anche chi non è in regola in merito ad ulteriori pagamenti.

E si badi: non è necessario il consenso del moroso per la comunicazione dei suoi dati!

Infatti, la tutela del bene condominiale e delle ragioni di chi è sempre stato in regola con i versamenti delle quote di spesa ha assunto un ruolo preminente rispetto alla tutela della privacy del singolo moroso.

In conclusione, la privacy, grande protagonista del 2018 e tuttora tema tutt'altro che accantonato, deve cedere terreno in favore della maggior tutela dei condòmini in regola con i pagamenti.

Starà poi all'amministratore di condominio, forte del suo ruolo, avere la capacità di destreggiarsi in un potenziale campo minato di violazioni e sanzioni per data breach & Co.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: news@slsavvocati.com

La presente newsletter è destinata a fornire solo informazioni di carattere generale. Non costituisce una consulenza legale e/o fiscale, né pretende di essere esaustiva, pertanto, non può essere invocata come tale.