

Amministratori a rischio privacy sui debitori morosi

Carlo Parodi *

■ Gli amministratori di condominio chiedono chiarimenti al Garante della privacy. Il Centro studi Anaci (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari) ha inoltrato ufficialmente un quesito al Garante per la protezione dei dati personali, in relazione alla legittimità degli adempimenti che si rendono necessari a seguito della sentenza 9148/2008 delle Sezioni unite della Cassazione.

La pronuncia ha radicalmente cambiato l'indirizzo giurisprudenziale in merito alla responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio. Oggi non è più applicabile il principio della solidarietà, in base al quale ogni condomino poteva essere chiamato all'adempimento integrale del corrispettivo dovuto: secondo il nuovo orientamento (parziarietà) i singoli condomini risultano obbligati soltanto entro il limite della propria quota millesimale di partecipazione alle spese.

Di conseguenza, il creditore del condominio deve rivolgersi direttamente ai singoli condomini inadempienti per il soddisfacimento del suo credito insoluto. Ma per farlo deve conoscere la misura delle morosità dei singoli condomini, che viene pertanto richiesta all'amministratore.

Il dubbio

A questo punto pare insorgere un contrasto tra le direttive della normativa sulla privacy, che vietano all'amministratore immobiliare di divulgare a soggetti terzi i dati dei partecipanti al condominio, e la necessità del terzo contraente di conoscere i nominativi dei proprietari morosi con la specificazione delle rispettive quote millesimali e dei limiti entro i quali ciascuno è obbligato (al fine di agire soltanto nei confronti dei condomini morosi e soltanto pro quota).

A prescindere dalle cautele che i terzi contraenti potranno adottare per i contratti futuri, per le obbligazioni in essere si pone un interrogativo: può l'amministratore comunicare ai terzi con-

traenti l'ammontare delle singole morosità e delle rispettive quote millesimali (che possono anche essere variate rispetto alla stipula del contratto) senza violare le norme dettate a tutela della privacy?

Il consenso

Appare poco realistico ipotizzare che l'amministratore possa acquisire da tutti i proprietari coinvolti - che nelle realtà abitative moderne sono numerosissimi - un consenso scritto preventivo alla comunicazione di tutti i loro dati (sia all'atto della conclusione del contratto con il terzo, sia successivamente, con la specificazione delle loro morosità). Il riferimento all'articolo 24 lettera b) del Dlgs 196/2003 non pare pertinente perché l'articolo in questione consente il «trattamento» e non la «comunicazione» dei dati senza il consenso dell'interessato: trattamento e comunicazione sono concetti diversi, e in ogni caso il contraente dei contratti nell'ambito condominiale è soltanto l'amministratore.

Inoltre, l'amministratore di condominio - ai sensi delle disposizioni dettate dallo stesso decreto 196/2003 - è tenuto ad adottare particolari protezioni dei dati trattati per le necessità della gestione nei limiti stabiliti in materia con il provvedimento generale 18 maggio 2006. E i dati personali e identificativi dei singoli condomini non possono essere divulgati soprattutto nei confronti di terzi (provvedimento del Garante settembre 2000). Con specifico riferimento alla pubblicità in merito alle morosità, il Garante stesso in vari provvedimenti ha evidenziato che «l'amministratore deve adottare le dovute cautele per evitare che terzi non legittimati vengano a conoscenza dei dati relativi ai condomini» (19 maggio 2000-12 dicembre 2001).

Il parere richiesto consentirà di giustificare o meno il comportamento degli amministratori di condominio operanti su tutto il territorio nazionale, evitando ogni possibile contenzioso sia nell'ambito assembleare, nei rapporti con i terzi e nei confronti del Garante.

* Direttore Centro studi nazionale Anaci

