

GIUSEPPE DONATO NUZZO

# GUIDA AL CORRETTO UTILIZZO DELLA BACHECA CONDOMINIALE



  
**Libricondominio**  
LE GUIDE DI LIBRICONDOMINIO

## INDICE

1. Introduzione	p.4
2. La bacheca condominiale è obbligatoria?	p.4
3. Installazione, competenza e spese	p.5
4. Funzione e contenuti della bacheca	p.6
5. Avviso di convocazione in assemblea in bacheca. Si può?	p.7
6. La bacheca digitale	p.8
7. Condominio e privacy	p.11
7.1. Trattamento dei dati	p.12
7.2. I compiti del Condominio titolare del trattamento	p.14
7.3. I principali compiti dell'amministratore responsabile del trattamento	p.16
7.4. I dati sensibili	p.20
7.5. L'informativa e il consenso al trattamento dei dati	p.23
7.6. I diritti dei condomini a tutela della privacy	p.24
8. Privacy, cosa si può pubblicare in bacheca?	p.25
8.1. Avvisi, convocazioni in assemblea, ordini del giorno	p.25
8.2. Targhe auto ed elementi identificativi	p.26
8.3. Vicende personali	p.27
9. La diffusione dei dati dei condomini morosi	p.28
9.1. I provvedimenti del Garante della privacy	p.28
9.2. Casistica giurisprudenziale	p.30
9.3. Diffamazione e conseguenze penali	p.32
9.4. Obbligo di comunicare i dati dei morosi, è una scriminante?	p.34
9.5. Divulgazione di querele, pignoramenti e procedimenti giudiziari	p.36
10. Violazione della privacy e strumenti di tutela	p.40
10.1. Responsabilità e diritto al risarcimento	p.42
10.2. Sanzioni applicabili	p.43

## 1. Funzione e contenuti della bacheca

Una volta installata la bacheca condominiale, sarà l'amministratore di condominio che avrà il compito di gestirla, assicurandosi sempre che la bacheca svolga la propria funzione in modo corretto e non in contrasto con la normativa di tutela della privacy. Il compito di una bacheca condominiale è quello di servire come strumento di comunicazione di tutti i dati importanti e salienti che riguardano lo stabile, veicolando tutte le informazioni destinate non solamente ai condomini, ma anche a persone terze che operano all'interno del condominio.

In sostanza, la bacheca ha la funzione di rendere trasparenti e disponibili tutte le informazioni di carattere generale che, per disposizione di legge o per motivi di opportuna e buona gestione condominiale, debbono essere divulgate alla collettività condominiale.

I contenuti pubblicati in bacheca possono essere i più vari.

La semplice consultazione della bacheca condominiale deve anzitutto fornire tutte le **informazioni di contatto dell'amministratore condominiale**. Si tratta di un obbligo previsto dall'**art. 1129**, commi 5 e 6, del codice civile.

*Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore*

L'amministratore può utilizzare la bacheca condominiale anche per adempiere gli **obblighi informativi** di cui al **secondo comma dello stesso art. 1129**.

*Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130 [registro anagrafe condominiale, registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità], nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.*

## 2. Privacy, cosa si può pubblicare in bacheca?

Analizziamo di seguito alcune ricadute pratiche della nuova disciplina della privacy nell'utilizzo della bacheca condominiale.

L'amministratore (o chi per lui) che gestisce la bacheca condominiale conserva una sua autonomia nella gestione dei dati personali dei condomini, ma deve osservare alcune cautele nella diffusione e pubblicazione di questi dati in bacheca.

In primo luogo deve raccogliere e utilizzare solo i dati personali necessari alla gestione amministrativa del condominio. Inoltre, deve rendere conto ai singoli condomini e al condominio (quale soggetto giuridico) delle modalità di trattamento, che deve rispettoso dei principi sanciti dal D.lgs. n. 196/2003.

In particolare, devono essere rispettati i **principi di pertinenza e di non eccedenza**, in base ai quali il trattamento dei dati personali rappresenta un'attività ammessa solo relativamente al raggiungimento di finalità determinate, legittime ed esplicite.

Quindi, possono essere raccolti, archiviati, anche ai fini del loro periodico aggiornamento, **solo i dati strettamente indispensabili per amministrare la comunità condominiale**.

### 2.1. Casistica giurisprudenziale

Anche la giurisprudenza è più volte intervenuta a dirimere questioni riguardanti la violazione della privacy attraverso la diffusione illecita di dati ed informazione dei condomini morosi (ma non solo) nella bacheca condominiale.

Sul fronte civile, è utile richiamare l'**ordinanza della Corte di cassazione n. 186 del 4 gennaio 2011**.

Con tale pronuncia, la Suprema Corte, premesso che il trattamento dei dati personali deve avvenire nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, ha **vietato la possibilità di utilizzare gli spazi condominiali, aperti all'accesso a terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino**. Pertanto – osserva la Corte – *«fermo il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti altrui nei confronti della collettività condominiale - l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, risolvendosi nella messa a*

*disposizione di quel dato in favore di una serie indeterminata di persone estranee, costituisce un'indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile».*

**Esposizione in bacheca dei dati della morosità dei condomini  
e violazione della privacy**

(Cassazione civile, ordinanza 4 gennaio 2011, n. 186)

La disciplina del codice della privacy in materia di protezione dei dati personali, prescrivendo che il trattamento avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso a terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino; pertanto - fermo il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti altrui nei confronti della collettività condominiale - l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, risolvendosi nella messa a disposizione di quel dato in favore di una serie indeterminata di persone estranee, costituisce un'indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile ai sensi degli articoli 11 e 15 del codice<sup>1</sup>.

Per gli giudici, in definitiva, l'interesse individuale alla riservatezza prevale su quello collettivo relativo alla trasparenza della gestione contabile del condominio.

---

<sup>1</sup> Immobili & Diritto, 2011, 3, pg. 14, annotata da A. Scarpa.

## CHECK LIST

<b>Definizione</b>	La bacheca condominiale è uno spazio solitamente collocato nell'androne o nelle scale del condominio, in cui l'amministratore o i singoli condomini appendono le comunicazioni relative alla vita del condominio.
<b>Funzione</b>	La bacheca svolge la funzione di comunicazione e di informazione di tutti i dati relativi all'immobile che rivestano una qualche importanza sia per i condòmini che per i conduttori e i terzi.
<b>Competenza</b>	L'installazione della bacheca viene decisa dall'assemblea, oppure dal regolamento contrattuale, predisposto dal costruttore, dell'edificio. Spetta poi all'amministratore il compito di mantenerla e gestirla.
<b>Cosa si può pubblicare in bacheca ?</b>	<p>Come regola generale, possono essere pubblicati solo avvisi, informazioni o documenti pertinenti alla gestione ed amministrazione del condominio, osservando scrupolosamente le norme in materia di tutela della privacy.</p> <p>In particolare, l'amministratore ha il compito di comunicare i propri dati sulla bacheca e in particolare i dati anagrafici e professionali (indirizzo della sede, contatti telefonici e mail). Nel caso in cui il condominio sia gestito da una società, dovranno essere forniti i dati di quest'ultima.</p> <p>L'amministratore deve poi fornire una serie di informazioni generali necessarie per la corretta gestione del condominio. A titolo esemplificativo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ i numeri telefonici degli artigiani che possono intervenire in caso di urgenza;</li><li>✓ le eventuali sospensioni dell'erogazione dei servizi come acqua, luce e gas;</li><li>✓ gli orari di pulizia delle parti comuni;</li><li>✓ gli orari e giorni della raccolta differenziata;</li><li>✓ il periodo in cui l'amministratore va in vacanza e i riferimenti contattabili in caso di urgenza.</li></ul>
<b>Si può convocare e rinviare l'assemblea?</b>	No. La convocazione (così come l'eventuale rinvio) deve essere inviata utilizzando uno dei mezzi tassativamente indicati dall'art. 66 disp. att c.c., tra cui non figura la bacheca condominiale.

<b>Si possono pubblicare i dati dei condòmini morosi?</b>	No. Come ha più volte chiarito il Garante per la protezione dei dati personali, a pubblicazione dei condòmini indietro coi pagamenti è contrario ai principi di pertinenza e non eccedenza sanciti dal Codice della privacy, oltre a poter configurare gli estremi di reato.
<b>Alcuni esempi di dati non pubblicabili in bacheca</b>	Non possono essere affisse le sentenze di condanna di una lite vinta dal condominio contro uno dei condòmini, salvo che siano cancellati tutti i dati personali. Il rischio è che terzi possano accedere a informazioni sensibili dei condòmini. Non possono essere affissi atti di pignoramento o denunce querele contro i condòmini. Non è possibile apporre avvisi aventi ad oggetto dati afferenti alle autovetture dei singoli condòmini.