



[Lente d'ingrandimento /1](#)

Partecipazione all'assemblea condominiale e rispetto della normativa sulla privacy

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - nelle note trovi richiami normativi e giurisprudenziali - alla fine trovi qualche **consiglio** - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Chi può partecipare all'assemblea ?

Sulla partecipazione all'Assemblea, il Codice Civile, o meglio le sue Disposizioni di attuazione, oltre a dare per scontato che vi partecipi, ovviamente, l'Amministratore (che, di regola, la convoca), stabiliscono che **ogni condomino può intervenire anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta** (unico requisito formale della delega è la scrittura), con taluni **limiti** quanto al soggetto all'uopo delegato (ad una stessa persona possono essere conferite deleghe da più condomini, e potrà quindi intervenire nelle discussioni ed esprimere voti distintamente per ciascuno, ma **il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale**, ossia più di 1/5 dei partecipanti al condominio e più di 200/1000 delle proprietà comune, e **all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea**; a parte queste esclusioni, dunque, ed a meno che il regolamento non ne stabilisca di altre, delegato può dunque essere qualsiasi persona, non necessariamente un condomino, e non necessariamente un professionista) (art. 67 disp.att. c.c.).

La stessa norma stabilisce inoltre che:

- **qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante, designato dai comproprietari** secondo le regole della comunione (con la riforma del 2012, è stata cancellata quella curiosa regola per cui, in caso di contrasto tra più comproprietari, procedeva a sorteggio il Presidente dell'Assemblea; rimettendogli però ora, in questo modo, valutazioni non sempre facili); beninteso, tutti i comproprietari devono essere convocati; certamente uno solo rileverà per quella unità ai fini del quorum costitutivo e di quello deliberativo, ed avrà facoltà di intervenire nelle discussioni e di esprimere voti per l'unità stessa; gli altri possono solo aver copia dei verbali, e forse assistere, ma in silenzio;
- **qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà gravata da diritto di usufrutto, l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, mentre nelle altre deliberazioni, salvo particolari eccezioni, il diritto di voto spetta ai proprietari.**

La normativa sulle locazioni stabilisce altresì che, **qualora un'unità immobiliare sia concessa in locazione, il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, ed egli ha inoltre diritto di**

intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni (art. 10 l. 392/78).

Da queste previsioni normative si desume che:

- il condomino può farsi rappresentare, ossia può mandare un'altra persona al suo posto, dandogli delega (nei modi e con i limiti sopra ricordati);
- il condomino non può farsi accompagnare, ossia non può andare con un'altra persona, per compagnia o per consiglio;
- usufruttuari ed inquilini possono partecipare nei soli casi in cui è previsto;
- oltre a costoro, e ovviamente all'Amministratore, non è prevista, di regola, la presenza di altri soggetti, neanche se familiari o amici, e neanche se professionisti, tecnici o legali, di cui il singolo si avvale, senza che siano stati delegati e quindi partecipino in assenza del delegante e quindi sostituendolo).

La partecipazione di estranei viola la privacy ?

Pacifico quindi che all'Assemblea il condomino non può andare assieme a familiari o amici, e nemmeno consulenti, si è posto il problema se la partecipazione di estranei costituisce violazione della normativa sulla privacy.

Il Garante per la protezione dei dati personali si è espresso più volte a tale riguardo.

Dapprima provvide, a seguito di un esposto, su un caso particolare, di presenza di estranei non in accompagnamento di condomini, bensì per l'Amministratore: Amministratore del Condominio era una s.r.l., e fu ritenuto scorretto che partecipassero alle Assemblee, appunto per l'Amministratore, degli "incaricati", diversi dal legale rappresentante e amministratore unico della società nominata tale (vedasi decisione 9.9.10, doc. web n. 1758751).

Poi ribadì in via generale, a seguito di esposti e nell'apposito vademecum "Il condominio e la privacy", la **regola** per cui non possono partecipare all'Assemblea persone che non fanno parte del Condominio, in quanto condomini, e non ne sono l'Amministratore, nè hanno titolo quali usufruttuari o quali inquilini, salvo **eccezioni**, ad esempio **tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere, qualora l'Assemblea ne ritenga necessaria la presenza, e nei limiti del tempo necessario a trattare lo specifico punto all'ordine del giorno per il quale è richiesta la loro consulenza**.

Il Garante afferma infatti che, al di fuori di ipotesi del genere, costituisce *illecita*

comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai partecipanti, al pari del mettere a disposizione di terzi dati personali riportati nei prospetti contabili o dei verbali assembleari, appunto il consentire la presenza in assemblea di soggetti non legittimati a parteciparvi (vedasi provvedimento 18.5.2006, doc. web 1297626; idem vademecum ottobre 2013, doc. web 2680257).

E' importante sottolineare due aspetti molto spesso trascurati:

- in primo luogo, anche nei casi particolari di cui all'esempio (*tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere*) e ad essi assimilabili, è necessario il consenso da parte dell'Assemblea (il Garante precisa infatti: *qualora l'Assemblea ne ritenga necessaria la presenza*);

- in secondo luogo, il consenso da parte dell'Assemblea non è sufficiente, in casi diversi, che non siano assimilabili all'esempio di cui sopra (ossia tecnici o consulenti del Condominio, appunto chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere per lo stesso); appare quindi superficiale, e pericolosa, la prassi di chiedere semplicemente ai condomini presenti una autorizzazione alla presenza di estranei, a prescindere dalla esistenza di una ragionevole motivazione (in difetto di essa, sarebbe infatti necessario, a rigore, il consenso di tutti i condomini, anche quelli non presenti).

E' utile ricordare che, proprio nella decisione di cui sopra, il Garante ha precisato che *lo svolgimento dell'Assemblea è suscettibile di **videoregistrazione**, ma solo in presenza del consenso informato dei partecipanti.*

Quindi per il Garante per la protezione dei dati personali la partecipazione di estranei all'Assemblea costituisce violazione della normativa sulla privacy, e rientra tra le sue competenze imporre prescrizioni ed applicare sanzioni (di entità anche molto pesante): con destinatario l'Amministratore¹.

I pronunciamenti di cui sopra sono precedenti alla normativa vigente², ma i principi non sono mutati³ e quindi possono ritenersi tuttora attuali.

1 esula da questo contributo la complessa tematica di chi sia, in Condominio, il "titolare" del trattamento e il "responsabile" dello stesso; essa in nessun caso può esonerare l'Amministratore, posto che, per il Garante, cfr. vademecum, "L'amministratore deve sempre saper conciliare le esigenze di trasparenza nella gestione condominiale con la riservatezza dei singoli. L'assemblea può decidere di designarlo anche formalmente "responsabile del trattamento" dei dati personali dei partecipanti al condominio (proprietari, locatari, usufruttuari), attribuendogli uno specifico ruolo in materia di privacy"; l'inciso "anche formalmente" appare oltremodo significativo

2 il Codice della Privacy, D.Lgs. 30.6.2003, n. 196, è stato in molte parti abrogato e modificato, da ultimo in particolare con il D.Lgs. 10.8.2018 n. 101, per l'entrata in vigore della normativa europea del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati, abbreviato con l'acronimo RGPD o, in inglese, GDPR quale acronimo di General Data Protection Regulation, ossia il regolamento UE n. 2016/679

3 il provvedimento 9 settembre 2010 ravvisò violazione della disciplina di protezione dei dati personali e, segnatamente, del principio di liceità del trattamento di cui all'art. 11, comma 1, lett. a), del Codice), e dispose prescrizione ai sensi e per gli effetti degli artt. 143, comma 1, lett. b), e 154, comma 1, lett. c) del Codice, quali misure opportune o necessarie per rendere il trattamento conforme alle disposizioni vigenti; l'art. 11 del Codice, Modalità del trattamento e requisiti dei dati, prevedente che "i dati personali oggetto di trattamento sono: a) trattati in modo lecito e secondo correttezza", è abrogato, ma in quanto sostituito

E' probabile, ed anzi auspicabile, che giungano aggiornamenti in merito allo svolgimento dell'Assemblea in modalità di videoconferenza.

Il problema dell'Assemblea in modalità di videoconferenza

A seguito delle recentissime modifiche, “la partecipazione all'assemblea”, “ove espressamente previsto dal regolamento condominiale” ovvero “previo consenso della maggioranza dei condomini”, “può avvenire in modalità di videoconferenza” (art. 66 disp.att. c.c.).

Il legislatore si è limitato a prevedere che, “se <l'Assemblea è> prevista in modalità di videoconferenza”, “l'avviso di convocazione, deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa”, e “ il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”.

Chiunque coglie che, con riguardo a questa modalità di partecipazione, diventa difficile, se non impossibile, escludere che assistano anche degli estranei; e assolutamente impossibile impedire la videoregistrazione (se anche la piattaforma prescelta consente di riservare o escludere il comando, chi si collega può sempre, e molto facilmente, acquisire quanto compare sullo schermo e va negli altoparlanti, dunque sia l'audio che il video della trasmissione).

Cautele da adottare

L'Amministratore deve prestare molta attenzione alla problematica, perchè rispondendo comunque del trattamento dei dati condominiali, anche in quanto professionista, in caso di violazioni rischia di trovarsi addebitate responsabilità.

Per andarne esente, dovrà provare di non avere colpa e, in sostanza, di aver operato diligentemente, adottando le opportune cautele proprio per il rispetto della privacy (ciò secondo i principi generali ed anche per il principio, specificamente dettato in questo ambito, della c.d. **accountability**⁴).

La prima delle cautele è al momento della **convocazione** dell'Assemblea, dovendo l'avviso essere indirizzato esclusivamente a coloro che sono giuridicamente legittimati a

dall'art. 5 del RGDP, Principi applicabili al trattamento di dati personali, prevedente che “i dati personali sono: a) trattati in modo lecito, corretto e trasparente nei confronti dell'interessato”; gli artt. 143, comma 1, lett. b) e 154, comma 1, lett. c) del Codice sono vigenti

4 per tutti è uno dei pilastri del nuovo RGPD o GDPR che dir si voglia; viene tradotto, anche dal Garante, come principio di responsabilizzazione, ma molti parlano di principio di rendicontazione; certo occorre, per essere "accountable" rispetto al Regolamento essere in grado di dar conto delle valutazioni svolte alla base delle scelte poi operate

partecipare: il c.d. condomino apparente è un estraneo che, anche agli effetti della normativa sulla privacy, non può intervenire e nemmeno deve ricevere corrispondenza.

Fondamentale è la regolare tenuta della anagrafe condominiale, in merito alla quale si richiama l'approfondimento in questa [newsletter](#).

Se le Assemblee si tengono in un **luogo fisico**, l'Amministratore, oltre a scegliere una sede adeguata (una sala che consenta di selezionare gli accessi; e, ove fosse uno spazio all'aperto, come talvolta si è scelto di questi tempi per l'emergenza sanitaria, al riparo da occhi e orecchie altrui), è importante che controlli sempre le presenze e le condotte, funga o meno da Segretario, avvisando eventualmente il Presidente (eventuali persone non legittimate a partecipare, nè autorizzati nei casi e nei modi di cui sopra, devono essere invitati ad allontanarsi; così come devono essere impediti tentativi di videoregistrazione se non espressamente consentiti; in caso di rifiuto, l'Assemblea deve essere sospesa).

Se le Assemblee si tengono in **modalità di videoconferenza**, in attesa di indicazioni da parte del Garante, l'Amministratore, oltre a vigilare parimenti sulle presenze e sulle condotte, per quanto possibile (ossia per quanto si percepisce a video; non ammettendo, ad esempio, che chi si connette tenga spenta la sua telecamera), è opportuno che richieda espressamente a coloro che si connettono un formale impegno (come, ad esempio, è prassi recente dei Giudici per le udienze da remoto).

Questo potrebbe essere il contenuto dell'**impegno da richiedere**: *"a) **assicuro che per tutta la durata del collegamento, nella stanza dove mi trovo, non sopraggiungeranno altre persone e, qualora ciò dovesse accadere, interromperò immediatamente la connessione; b) mi impegno a non registrare la videochiamata e a non divulgarne immagini e/o sonoro ad essa relativi"**.*

Gli Amministratori che programmano di utilizzare la videoconferenza è bene che provvedano ad un **aggiornamento** della documentazione in merito alla privacy del Condominio: l'**informativa** sul trattamento dei dati personali e il **registro** delle attività di trattamento degli stessi⁵.

5 si ricorda che, per il Garante, la tenuta del registro è obbligatoria, ad esempio, per "il condominio ove tratti "categorie particolari di dati" (es. delibere per interventi volti al superamento e all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. n. 13/1989; richieste di risarcimento danni comprensive di spese mediche relativi a sinistri avvenuti all'interno dei locali condominiali)" (si vedano le faq, sul sito istituzionale)