



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

LORENZO ORILIA	- Presidente -
PATRIZIA PAPA	- Consigliere rel. -
RICCARDO GUIDA	- Consigliere -
CHIARA BESSO MARCHEIS	- Consigliere -
CRISTINA AMATO	- Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

ad. 6/5/2025 - CC

R.G.N. 30131/2019

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 30131 - 2019 proposto da:

ANNA, elettivamente domiciliata in Varese, presso lo studio dell'avv. _____ dal quale è rappresentata e difesa, giusta procura allegata al ricorso, con indicazione dell'indirizzo pec;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO _____ in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, _____, presso lo studio dell'avv. _____, rappresentato e difeso dall'avv. _____, giusta procura allegata al controricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

- controricorrente -



avverso la sentenza n. 2864/2019 della CORTE D'APPELLO di MILANO, pubblicata il 27/6/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/3/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA;

letta la memoria della ricorrente;

lette le conclusioni del Procuratore Generale, in persona del Sostituto FULVIO TRONCONE che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

Con citazione del 25/2/2015, Anna convenne in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Varese, il Condominio in Varese, , quale proprietaria di un immobile nello stabile condominiale, domandando l'annullamento o la dichiarazione di nullità della delibera assembleare del 22/1/2015, limitatamente ai punti 1, 3, 5 e 6 dell'ordine del giorno e la nullità o l'annullabilità della approvazione di alcune voci di spesa, con la condanna del Condominio alla restituzione degli oneri condominiali indebitamente versati; chiese, inoltre, la condanna del Condominio ad esibire la documentazione contabile inerente gli esercizi condominiali 2010-2011-2012-2013-2014 e la condanna al risarcimento del danno non patrimoniale ai sensi dell'art. 2059 cod. civ. per l'illegittima verbalizzazione di cui al punto 9) del verbale, con condanna del condominio ex art. 96, comma III, cod. proc. civ.

2. Con sentenza n. 1006/2017, il Tribunale di Varese rigettò la domanda, condannandola per responsabilità aggravata ex art. 96 cod. proc. civ.

3. Con sentenza n. 2864/2019, la Corte d'appello di Milano ha rigettato l'impugnazione della condolina soccombente, condannandola ancora una volta ai danni per responsabilità aggravata.

Per quel che qui ancora rileva, la Corte di merito ha ritenuto illegittima, per la sua formulazione, la richiesta di accesso ai documenti



perché l'attrice-appellante aveva chiesto all'amministratore di «comunicarle», e di «farle avere al più presto» la documentazione, e non già, come previsto dal comma II dell'art. 1129 e dal comma I dell'art. 1130 bis cod. civ., soltanto di permetterle di prenderne visione e di estrarne copia (così nella sentenza impugnata, pag. 3).

Quanto alla richiesta di accesso ai dati dell'anagrafe condominiale, la Corte d'Appello ha rilevato che le informazioni personali concernenti il condominio fossero trattabili, e quindi comunicabili, soltanto in quanto pertinenti all'oggetto dell'assemblea e che in tal senso fossero mancate compiute allegazioni da parte dell'attrice appellante (così, in sentenza, a pag. 4).

4. Avverso questa sentenza la ha proposto ricorso per cassazione, affidandolo a sette motivi; il Condominio resiste con controricorso.

Il Pubblico Ministero ha concluso per il rigetto del ricorso.

La ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., Anna ha denunciato la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1130, 1130 bis e 1136 cod. civ. per avere la Corte d'appello ritenuto illegittima la sua richiesta di esame della documentazione condominiale soltanto perché formulata in maniera lessicalmente diversa rispetto al dato normativo.

2. Con il secondo motivo, articolato in riferimento al n. 5 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha lamentato l'omesso esame di un fatto storico decisivo, consistente nell'aver ella richiesto l'esame della documentazione, prima dell'assemblea, con due missive nelle date del 11/11/2014 e 10/12/2014; in conseguenza, a dire della ricorrente, la motivazione della sentenza risulterebbe irriducibilmente contraddittoria e illogica nella parte in cui la sua richiesta del



16/01/2015 è stata ritenuta «cristallinamente inesaudibile» in quanto pervenuta a ridosso dell'assemblea e, perciò, di intralcio all'attività dell'amministratore, sebbene sia stato dato atto delle precedenti istanze di accesso. Fa presente di avere rappresentato che durante l'incontro del 18/11/2014, l'amministratore le aveva ribadito che l'esibizione della documentazione condominiale sarebbe stata limitata a quella in suo possesso; successivamente al predetto incontro, nelle date del 10/12/14 e del 16/01/15, ella aveva reiterato la richiesta di visione della documentazione condominiale che non aveva «ancora ricevuto», tra cui gli estratti del conto corrente condominiale, le dichiarazioni dei condomini relative ai consumi di acqua fredda, le letture dei consumi dell'acqua calda, il registro dell'anagrafe condominiale.

3. Con il terzo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la condomina ricorrente ha prospettato la violazione e falsa applicazione del comma II dell'art. 1129 e del comma I n. 6 e 7 dell'art. 1130 cod. civ., nonché degli art. 4, 11 e 24 d.lgs. 196/2003, per avere la Corte d'appello ritenuto illegittima la sua richiesta di visione del registro dell'anagrafe condominiale, in relazione alla tutela della privacy dei dati dei condomini.

4. Con il quarto motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1130, 1130 bis, 1136, 1710, 1713 e 2697 cod. civ., per avere la Corte d'appello ritenuto che la mancata esibizione della documentazione risalente alla precedente amministrazione non potesse costituire un vizio della delibera ma unicamente una responsabilità dell'amministratore in proprio, per violazione degli obblighi inerenti il suo incarico.

5. Con il quinto motivo, articolato in riferimento al n. 5 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha lamentato la apparenza,



nonché l'irriducibile e palese contraddittorietà e manifesta illogicità della motivazione nella parte in cui la sentenza impugnata, pur dando atto della mancata visione della documentazione contabile-condominiale (in quanto «è evidente come nessuno possa esibire ciò di cui non ha disponibilità»), al contempo abbia ritenuto che la delibera condominiale dovesse essere impugnata «sotto il profilo ... dell'inesattezza che tale mancata disponibilità avesse causato nel consuntivo e nel preventivo poi approvati»: in tal senso, la motivazione risulterebbe illogica perché proprio la mancata disponibilità della documentazione aveva precluso la possibilità di verificare adeguatamente l'assenza di «inesattezze» del consuntivo e del preventivo oggetto di approvazione.

Il primo, il secondo, il terzo e il quinto motivo, da esaminarsi congiuntamente per connessione delle questioni poste, sono tutti fondati.

L'art. 1129 comma II e 1130 bis comma I cod. civ. assicurano ai condomini e ai titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari la possibilità di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese e l'amministratore è tenuto a comunicare i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prendere gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata dei registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130 cod. civ. e, cioè, il registro di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità.

Questo dovere di collaborazione imposto all'amministratore trova fondamento nel diritto dei condomini alla trasparenza e comprensibilità della gestione condominiale e quindi al controllo effettivo sul suo operato.



L'obbligo di informazione posto in capo all'amministratore ed il corrispettivo diritto di essere informato del singolo condomino ha, quindi, ad oggetto, i fatti storici che abbiano prodotto entrate ed uscite di denaro per effetto della gestione svolta, con la relativa documentazione di spesa, in maniera da lasciar ricostruire i rapporti di dare ed avere.

L'indagine sulla correttezza dell'esercizio del diritto di accesso alla documentazione contabile da parte del singolo condomino e del conseguente adempimento prestato dall'amministratore alla richiesta di esibizione costituisce accertamento di fatto riservato al giudice del merito, soggetto unicamente al controllo da parte della Corte di cassazione nei limiti di cui al n. 5 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ. (Cass. Sez. 6 - 2, n. 15996 del 28/07/2020, resa tra le stesse parti).

Innanzitutto, allora, deve prendersi atto che, come riportato dal ricorrente, la motivazione del rigetto dell'impugnazione si appalesa immediatamente differente da quella espressa dal Giudice di primo grado, sicché non ricorre, diversamente da quanto rilevato dal Pubblico Ministero, l'inammissibilità della censura ex n. 5 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ. per la previsione dell'art. 348 ter, comma V cod. proc. civ.

Il primo Giudice aveva, infatti, escluso in radice la violazione del diritto di accesso ai documenti, affermando che la condomina fosse stata «posta nelle condizioni» di consultare i documenti.

La Corte d'appello, invece, nella motivazione della sentenza qui impugnata, ha escluso la violazione del diritto di accesso alla documentazione dapprima rimarcando il difetto di forma dell'istanza (la condomina avrebbe infatti chiesto, non già di prenderne visione e poterne estrarne copia, ma di riceverla in comunicazione); ha, poi, riportato che la documentazione era stata chiesta con due missive



dell'11/11/2014 e del 10/12/2014 e, infine, ha affermato che la pretesa di accesso alla documentazione del 16/1/2015 era «cristallinamente inesaudibile» perché effettuata troppo a ridosso dell'assemblea, fissata per il successivo 22, sebbene la convocazione fosse stata comunicata molto tempo prima; ha aggiunto, pure, che in ogni caso non aveva impugnato la delibera per cui è giudizio sotto il profilo «dell'inesattezza che tale mancata disponibilità [della documentazione] avesse causato nel consuntivo e nel preventivo poi approvati».

È evidente la contraddittorietà di queste ragioni, laddove è stata ritenuta tardiva e fonte di intralcio per la gestione condominiale la richiesta del 16/1/2015, dopo essere stato riportato che, al contrario, la condomina aveva inviato due richieste di accesso molto prima, a novembre e dicembre 2014, senza neppure accertare se l'amministratore avesse dato riscontro a queste precedenti missive quanto meno in termini di messa a disposizione della documentazione.

Ugualmente inconciliabili risultano le affermazioni contenute a pag. 6 della sentenza laddove si dà atto della mancata disponibilità della documentazione da parte della condomina ma è ravvisato comunque un dovere di far valere ugualmente l'inesattezza del consuntivo e preventivo: la Corte non spiega, invero, come si potrebbe impugnare per inesattezza un preventivo e consuntivo senza l'adeguata consultazione della documentazione di sostegno.

La motivazione della sentenza impugnata, dunque, è affetta da affermazioni inconciliabili, oltre che erronea in diritto.

E' poi da escludersi, stante il generale principio di libertà delle forme, che l'istanza di accesso alla documentazione come assicurata dall'art. 1129 comma II e 1130 bis comma I cod. civ. richieda una formulazione vincolata, sacramentale, a pena di inammissibilità.

Per principio consolidato, poi, al diritto di ciascun condomino all'accesso alla documentazione contabile in vista della consapevole



partecipazione all'assemblea condominiale corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitarlo: pertanto, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore, ovvero sul Condominio che intenda resistere all'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condomino dissenziente, l'onere della prova dell'inesigibilità e incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate (Cass. Sez. 2, n. 19799 del 19/09/2014).

Con riferimento al terzo motivo, concernente la violazione del diritto di accesso al registro dell'anagrafe condominiale, rileva il Collegio che secondo la Corte d'appello l'amministratore di Condominio, per la tenuta e la gestione del registro dell'anagrafe condominiale, deve osservare le prescrizioni indicate dal Garante per la protezione dei dati personali e, alla luce del principio di liceità, può trattare - nel suo ruolo di responsabile - le sole informazioni personali pertinenti e necessarie allo svolgimento delle attività di gestione e amministrazione delle parti comuni; ha considerato, quindi, d'altro canto, che la non avrebbe chiarito la «coerenza» (così in sentenza) con tali limiti della sua istanza, «non consentendo all'amministratore di valutare se la propria richiesta fosse conforme a quel punto di equilibrio tra interessi in giuoco il cui mancato rispetto avrebbe potuto essergli potenzialmente contestato».

Siffatta motivazione non è conforme alle finalità della previsione dell'obbligo, per l'amministratore, di tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, del registro dei verbali di assemblea, del registro di nomina e revoca amministratore e del registro di contabilità e del corrispondente riconoscimento del diritto del singolo condomino di accesso a questi registri.



La modifica in tal senso dell'art. 1130 cod. civ., come operata dall'art. 10 della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, in vigore dal 18/6/2013, ha avuto, invero, l'importante merito di consentire di scandire in modo più dettagliato i momenti in cui si articola la gestione condominiale nell'ottica di una maggiore trasparenza e una deflazione della conflittualità e ha comportato necessariamente, come chiarito dallo stesso Garante della privacy già nell'immediatezza della riforma del condominio, la conoscibilità, da parte del singolo condomino, delle informazioni concernenti i partecipanti alla compagine condominiale senza la necessità del loro consenso e, in particolare, le spese e gli inadempimenti dei condòmini, sia al momento del rendiconto annuale, sia per esplicita richiesta all'amministratore.

Unico limite al diritto di trasparenza è il divieto di divulgazione delle informazioni sulle spese o sulle morosità al di fuori dell'ambito dell'assemblea condominiale, sicché è vietato esporre avvisi di mora o sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali accessibili a terzi (cfr. Cass. Sez. 1, n. 29323 del 07/10/2022; prima della riforma del 2012, Sez. 2, n. 186 del 04/01/2011, con la ricostruzione degli interessi contrapposti).

Non v'è dubbio, infatti, che, secondo i parametri posti dal Codice della privacy del 2003, applicabile *ratione temporis* e, oggi, dal d.lgs. n. 101 del 10/08/2018, recante le disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, la formazione, l'utilizzo e l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale costituiscano un «trattamento» di dati personali (da parte dell'amministratore, in nome e per conto del Condominio) e che, quindi, debbano essere applicate tutte le regole poste da detta disciplina.

Del pari, tuttavia, ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati, da parte



dell'amministratore, a tutti i condomini, non soltanto in sede di rendiconto annuale o di assemblea ovvero nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino.

Questa Corte ha già stabilito che la disciplina 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 di terzi estranei rispetto al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino, ma non incide sul diritto di ciascun condomino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti altrui rispetto agli obblighi condominiali, nell'esercizio del «potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti» (Cass. n. 29323/2022 cit., con indicazione dei precedenti rilevanti).

Sull'amministratore del condominio, allora, grava soltanto il dovere di adottare le opportune cautele per evitare l'accesso a quei dati da parte di persone estranee al condominio.

In tal senso è stato affermato in dottrina, già in riferimento al Codice della privacy 2003, che la nuova disciplina del Condominio ha disegnato flussi informativi che percorrono direzioni opposte: dai condomini obbligati dalla legge alla loro comunicazione all'amministratore che ne fa raccolta e trattamento (art. 1130 n. 6 cod. civ.), ma anche dall'amministratore verso i singoli condomini e i terzi esterni al condominio (documentazione della gestione e delle



assemblee, indicazione dei condomini inadempienti), con la precisazione che in questo caso si tratterà di comunicazione di cui all'art. 4, comma 1, lett. l) del Codice 2003 e non di diffusione a soggetti indeterminati (art. 4 cit., comma 1, lett. m). Tali flussi informativi possono avere per oggetto non soltanto i dati che individuano i partecipanti al condominio, ma anche quelli contabili e amministrativi della gestione (art. 1129 comma 7, ed art. 1130 n. 9 cod. civ.). Il trattamento dei dati raccolti dall'amministratore nello svolgimento della sua attività non può essere soggetto al principio generale del consenso dell'interessato (che la legge prescrive, previa l'informazione di cui all'art. 13 del Codice 2003) in quanto, quale che sia la fonte dei dati, l'art. 24 del Codice dispensa il titolare del trattamento dall'ottenimento del consenso quando il trattamento sia necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, e tali sono gli obblighi di gestione, di tutela e di manutenzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio che fanno carico direttamente o tramite l'amministratore, a tutti i partecipanti alla comunità condominiale. Inoltre, l'obbligo per i condomini del conferimento all'amministratore di taluni dati (art. 1130 n. 6 cod. civ., sopra citato), implica necessariamente l'autorizzazione al loro trattamento compresa la loro comunicazione, in presenza dei presupposti di legittimo interesse di condomini o terzi.

Oggi, dopo l'adeguamento, con il d.lgs. n.101/2018, al Regolamento UE 2016/679 (RGPD), il Condominio può trattare dati personali secondo il principio di liceità, ossia soltanto in presenza di una delle basi giuridiche di cui all'art. 6 del Regolamento, tra cui le norme di legge del settore e delle altre disposizioni di carattere generale e, cioè, l'adempimento di un obbligo legale (art. 6, lett. c) del RGPD), il trattamento necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate



su richiesta dello stesso (art. 6, lett. b) del RGPD), il perseguimento del legittimo interesse del titolare del trattamento o di terzi, a condizione però che non prevalgano gli interessi o i diritti e le libertà fondamentali dell'interessato che richiedono la protezione dei dati personali (art. 6, lett. f) del RGPD), nonché il consenso legittimamente manifestato (e documentato) dell'avente diritto in rapporto a una o più specifiche finalità (art. 6, lett. a) del RGPD). Il Condominio e, in proprio o per suo conto, l'amministratore effettuano il trattamento di dati personali sulla base di una delle condizioni di liceità previste dall'art. 6, par. 1, del RGPD (a cui si aggiungono in caso di categorie particolari di dati personali gli artt. 9 e 10 del RGPD), nel rispetto della normativa di settore. Affinché il trattamento di dati personali effettuato nell'ambito dell'attività di amministrazione del Condominio si svolga nell'osservanza del principio di liceità (art. 6 del RGPD), in termini generali, possono formare oggetto di trattamento, da parte della compagine condominiale unitariamente considerata, di regola le sole informazioni personali pertinenti e necessarie rispetto allo svolgimento delle attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni ed idonee a determinare, secondo le disposizioni del codice civile (artt. 1117 ss. cod. civ.), le posizioni di dare ed avere dei singoli partecipanti (siano essi proprietari o usufruttuari: cfr. art. 67 disp. att. cod. civ.) (così il documento di indirizzo relativo al «Trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio» - all. 1 al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 209 del 10 aprile 2025).

Diversamente da quanto affermato dalla Corte d'appello, pertanto, sia pure nei limiti fissati dal Codice prima e, oggi, dal Regolamento, l'amministratore è obbligato a comunicare al singolo condomino che ne faccia richiesta le spese e gli inadempimenti degli altri condòmini, nonché a consentirgli di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica dello specifico conto corrente,



postale o bancario, intestato al Condominio stesso, su cui devono necessariamente transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio: pertanto, il richiamo, per sé solo, al limite della privacy per negare il diritto di accesso non è motivazione conforme al bilanciamento già operato dal legislatore della riforma del 2013 nel senso del necessario contemperamento del diritto alla privacy di ciascun condomino con il diritto alla trasparenza della gestione condominiale.

6. Dall'accoglimento del primo, secondo, terzo e quinto motivo deriva l'assorbimento in senso proprio (cfr. sulla nozione di assorbimento proprio e improprio, Sez. 1, n. 28663 del 27/12/2013), del quarto motivo come sopra riportato e, altresì, del sesto e del settimo con cui è stata rispettivamente denunciata la violazione e falsa applicazione di legge degli artt. 96, comma III cod. proc. civ. e 24 Cost., per avere la Corte d'appello confermato la statuizione di condanna a tale titolo pronunciata dal Tribunale in riferimento soltanto all'infondatezza delle domande proposte in primo grado e, poi, per quel che concerne la condanna allo stesso titolo in secondo grado, per averla motivata in riferimento all'infondatezza dei motivi di gravame.

Il ricorso è, perciò, accolto limitatamente al primo, secondo, terzo e quinto motivo, restando assorbiti i restanti e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, perché provveda al riesame dell'impugnazione della delibera assembleare del 22/1/2015 del Condominio in Varese, , in applicazione dei principi e secondo i rilievi di cui ai punti che precedono.

Statuendo in sede rinvio, la Corte d'appello deciderà anche sulle spese di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.



La Corte accoglie il primo, secondo, terzo e quinto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione del 6 maggio 2025.

Il Presidente
Lorenzo Orilia

