



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

## GLI ASPETTI DEL CONTENZIOSO IMPUGNAZIONI, MEDIAZIONI E PRIVACY

**Avv. Prof. Giancarlo Sciortino**

24 giugno 2025



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA CONDOMINIALE**
- Come universalmente noto, con l'epocale riforma introdotta dal Decreto Legislativo n. 28 del 2010, è stata prevista, anche in materia condominiale, l'introduzione della condizione di procedibilità obbligatoria della mediazione
- per tutte le controversie relative al diritto condominiale (articoli 1117 - 1139 del codice civile e 61 - 72 delle disposizioni attuative al codice civile).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- È stato, infatti, introdotto l'articolo 71 quater delle disposizioni attuative al codice che, testualmente, recita:
- “Per le controversie in materia di condominio ... la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Quindi, la prima cosa che deve essere indicata è quella della cosiddetta competenza territoriale condominiale.
- La norma proseguiva stabilendo che:
- “Al procedimento è legittimato a partecipare l’amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all’articolo 1136 secondo comma del codice ... la proposta di mediazione deve essere approvata dall’assemblea con la medesima maggioranza.
- Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata”.
- *Ma tali disposizioni sono state abrogate dal D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. Riforma Cartabia), come modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197. Il D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dal D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, ha disposto (con l'art. 41, comma 1) che le disposizioni dell'art. 2, comma 3 del medesimo D.Lgs. si applicano a decorrere dal **30 giugno 2023** e che l'efficacia dell'abrogazione dei commi 2, 4, 5 e 6 del presente articolo è prorogata dal 28 febbraio 2023 al **30 giugno 2023**.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Dunque, al procedimento di mediazione deve partecipare personalmente l'amministratore, accompagnato dal legale di fiducia, essendo prevista l'obbligatoria assistenza tecnica.
- L'amministratore, oggi può partecipare di propria iniziativa, non dovendo egli più essere debitamente autorizzato dall'assemblea con il quorum supra indicato.
- Resta immutata la precedente disposizione nella sua parte finale, poiché permane la necessità che l'amministratore porti l'eventuale accordo conciliativo, sempre, alla ratifica finale dell'assemblea condominiale, che dovrà approvarlo con la nota maggioranza deliberante.
- In caso negativo, la proposta si intende respinta.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Solo pochi procedimenti sfuggono alla analizzata condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria, in quanto il Decreto Legislativo citato esonera, esclusivamente, i procedimenti speciali e cautelari, quindi il detto procedimento non dovrà essere esperito nei seguenti casi:
  - procedimenti monitori, ex artt. 633 e ss. c.p.c. e 63 disp. att. c.c.;
  - procedimenti cautelari e di urgenza, ex artt. 669 bis e ss. c.p.c., denuncia di danno temuto, tutela innominata ex art. 700 c.p.c.;
  - i cd. “procedimenti camerali”, come quelli per la nomina o revoca dell'amministratore di condominio o quello di accertamento tecnico preventivo ex artt. 696 e ss. c.p.c.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Occhio ai tempi di presentazione dell'istanza di mediazione..... Ne tratteremo parlando dell'impugnazione della delibera ex art. 11337 C.C. ....
- I 30 giorni, tengono conto non solo della presentazione dell'istanza all'organismo di Mediazione scelto ma anche dell'effettiva conoscenza della stessa al suo destinatario.
- Consiglio l'invio di una comunicazione pec.....



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Occhio alla necessaria corrispondenza tra petitum immediato ed oggetto del thema decidendum nella successiva fase apud judicem !

Le domande devono essere corrispondenti (Trib. Napoli, Sez. IV Civile, sent. n. 10208/23).

Lo stesso dicasi per le domande riconvenzionali, spiegate dal convenuto in mediazione, che se non siano «totalmente inconferenti» rispetto alla domanda principale, entrano a far parte del thema decidendum della mediazione e della successiva fase innanzi la A.G.

La Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con la sentenza n. 3452/24, ha chiarito che la mediazione obbligatoria non è condizione di procedibilità per le domande riconvenzionali, ma solo per la domanda principale che introduce il giudizio.

Questo significa che se una parte presenta una domanda riconvenzionale nel corso di un procedimento già avviato, non è necessario che venga esperita una nuova mediazione, purché la mediazione sia già stata attivata per la domanda principale.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **Impugnazione delle delibere assembleari.**
- Come noto, le deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale, nel rispetto delle modalità procedurali fissate dalla legge, ed approvate con le maggioranze dalla stessa prescritte, sono giuridicamente vincolanti ed obbligatorie per tutti i condomini, ivi compresi gli assenti ai lavori dell'assemblea, i dissenzienti e gli astenuti.
- Si tratta, come noto, del cd. principio maggioritario, disciplinante il funzionamento di qualsiasi organo collegiale democratico, legalmente costituito per la rappresentanza e la gestione degli interessi delle cose comuni.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Tale principio risulta formalmente esplicitato dalla norma contenuta nell'art. 1137, I comma, c.c., ai sensi del quale:
- “Le deliberazioni prese dall’assemblea, a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini”.
- Orbene, predicare l’operatività del principio maggioritario non significa esporre i partecipanti al condominio al mero arbitrio della maggioranza, non essendo, invero, tollerato dall’Ordinamento che ogni capriccio della stessa possa imporsi sull’eventuali ragioni della minoranza.
- In tal senso, il nostro sistema ha espressamente previsto la possibilità di una valutazione - ex post - della liceità delle deliberazioni assembleari, ad opera di un soggetto terzo, super partes, impersonato dallo Stato, per il tramite dell’Autorità Giudiziaria.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Ed infatti, il secondo ed il terzo comma del citato articolo 1137 del codice civile, stabiliscono che:
- “Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l’autorità giudiziaria, chiedendone l’annullamento, nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.
- L’azione di annullamento non sospende l’esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dalla autorità giudiziaria”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Il primo corollario fondamentale che può essere tratto dalla citata disposizione normativa, è quello, in forza del quale, la valutazione circa l'illegittimità di una deliberazione assembleare già adottata, non è mai attribuita, ex ante, ai singoli condomini, ma solo, ex post, all'Ordinamento statale, appunto per il tramite dell'intervento dell'Autorità Giudiziaria.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Ciò spiega, come sarà meglio chiarito in seguito, la ragione per cui l'eventuale impugnazione della delibera assembleare non comporta, in nessun caso, la sospensione dell'efficacia esecutiva della stessa.
- Come vedremo, infatti, solo un provvedimento espresso, adottato dalla competente Autorità Giudiziaria, potrà paralizzare gli effetti provvisoriamente esecutivi della deliberazione assembleare condominiale, anche in pendenza di sua impugnazione.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Un esempio chiarirà il concetto. L'assemblea condominiale, delibera l'approvazione del rendiconto, in seno al quale è stabilito che il condomino Tizio debba versare una certa somma, a titolo di contribuzione ordinaria.
- Si scopre, successivamente, come all'assise chiamata a deliberare tale approvazione, per una mera dimenticanza dell'amministratore, Tizio non fosse stato, ritualmente, convocato, risultandone palesemente viziata la deliberazione stessa.
- Ebbene, seppur la detta delibera sia illegittima, in assenza di impugnazione innanzi alla A.G. competente, l'amministratore ben potrebbe intraprendere, il recupero coatto del credito, se del caso, ricorrendo al decreto ingiuntivo, in forza del combinato disposto di cui agli articoli 633 e ss. c.p.c. e 63 disp. att. c.c.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VIZI DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE - LA SUMMA DIVISIO TRA NULLITA' ED ANNULLABILITA'.

Chiarito, dunque, il senso del principio maggioritario e quello della provvisoria efficacia esecutiva delle deliberazioni assembleari, passiamo, adesso, ad analizzare le varie tipologie di vizi inficianti la legittimità di esse.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Orbene, la norma fondamentale in materia, è quella stabilita dall'articolo 1137, Il comma, c.c., ai sensi del quale:
- “Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria, chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni ... ..”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- La norma de qua, sin dalla sua originaria stesura del 1942, ha generato varie questioni esegetiche, riferendosi la stessa, esclusivamente, al concetto di “annullamento”, quasi che l’intera tipologia dei vizi riferibili alla delibera assembleare potesse essere contenuta nella categoria della mera annullabilità.
- Eppure, l’Ordinamento civilistico, conoscere da tempi remoti, la distinzione tra semplice annullabilità e la - più radicale sanzione - della nullità degli atti.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

- Di talché, molta parte della Dottrina e della Giurisprudenza iniziarono ad applicare le riferite categorie dogmatiche anche in materia condominiale.
- Per fare un esempio concreto, si era, spesso, ritenuto come l'erronea convocazione del soggetto avente diritto a partecipare ai lavori assembleari, fosse motivo di radicale nullità della delibera conseguente.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

La differenza non è certo di poco conto, poiché, com'è noto, mentre l'articolo 1137 c.c. supra citato, stabilisce che l'azione finalizzata alla declaratoria di annullamento debba essere esperita nel breve termine decadenziale di trenta giorni dalla data dell'assemblea stessa (nell'ipotesi dei soggetti astenuti o dissenzienti, ovvero dalla data di comunicazione della delibera, nell'ipotesi di soggetto assente) la actio nullitatis, viceversa, come si vedrà a breve, può essere esperita, in ogni tempo, e da qualunque soggetto interessato.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Orbene, la questione è stata, finalmente, risolta dal massimo consesso della Corte di legittimità che, in sede nomofilattica, ha stabilito i seguenti principi:

- la delibera assembleare dovrà essere dichiarata nulla, tutte le volte in cui, il contrasto di essa con la legge o il regolamento di condominio, sia talmente grave e radicale, da non poter più esser salvata dalla semplice adesione dei condomini che non provvedono ad impugnarla ritualmente;
- la delibera, viceversa, sarà semplicemente annullabile, allorquando il contrasto con la legge o il regolamento causativo di una lesione, in capo ad uno o più condomini, sia di portata minore e, si ritiene, possa essere sanata per effetto di una tacita accettazione, da parte dei condomini, che non provvedono ad impugnarla innanzi all'A.G.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Citando, infatti, l'autorità della Suprema Corte, cui la Giurisprudenza successiva si è adeguata:

“Debbono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito perché contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume, le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini e le delibere invalide in relazione all'oggetto”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Di contro, dovranno considerarsi solo annullabili:

“Le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell’assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell’assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all’oggetto”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

La decisione, che per la sua importanza viene definita quale vero leading case, è quella dettata dalle Sezioni Unite Civili, sentenza n. **4806/2005**.

Confermata dalla sentenza delle SS.UU. Civili n. **8439/2021**, in tema di onere di attivazione della mediazione in caso di opposizione a D.I.

Per mettere in evidenza la portata epocale di questa decisione, basti pensare come la violazione delle norme relative alla regolare convocazione dei soggetti aventi diritto, in precedenza valutata quale motivo di radicale nullità della delibera stessa, venga, ora, degradata a mera causa di annullabilità.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Lo stesso Legislatore della riforma del 2012, poi, si è sostanzialmente adeguato al precedente di legittimità, prevedendo all'articolo 66, III comma, delle disposizioni attuative al codice civile, che:

“In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare sarà annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice, su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Dunque, si può fondatamente affermare come la violazione delle norme disciplinanti l'iter procedimentale di indizione, convocazione, svolgimento e deliberazione, determini una meno grave illegittimità della delibera conclusiva, tale da poter essere annullata nel rispetto dei termini perentori prevista dalla legge.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- La regola soffre, invero, solo due particolari eccezioni:
  - quella dettata dall'art. 1129, XIV comma, c.c., secondo cui l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, **a pena di nullità della nomina** stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta;



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

- quella prevista dall'art. 1117 ter, III comma, c.c., nell'ipotesi di convocazione dell'assemblea per la modificazione delle destinazioni d'uso delle cose comuni, prevedendosi, come noto, la nullità della deliberazione ove l'avviso di convocazione assembleare non indichi, esattamente, le parti comuni oggetto di modifica e la nuova destinazione d'uso.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## **IL PROCEDIMENTO DI IMPUGNAZIONE: FORMA DELLA DOMANDA E RITO.**

Si è già, in precedenza, evidenziato come, in applicazione del cd. “Decreto del fare”, D.L. n. 69 del 2013, sia stata introdotta, in materia condominiale, la condizione di procedibilità obbligatoria dell’azione giudiziaria, consistente nell’esperimento del tentativo di conciliazione.

Il condomino, dunque, interessato a promuovere impugnazione della delibera assembleare, dovrà, necessariamente, avviare detta fase della quale ci siamo sopra già diffusamente occupati.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Si ricorda la particolare competenza territoriale, in virtù della quale l'istanza di conciliazione dovrà essere depositata presso un organismo, accreditato dal Ministero della Giustizia, che abbia sede all'interno del territorio di circondario del Tribunale in cui sia ubicato l'edificio condominiale.

Qualora si voglia agire per la declaratoria di annullamento, l'istanza di mediazione dovrà essere depositata nel termine perentorio di trenta giorni, fissato dall'articolo 1137 del codice civile.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Orbene, immaginiamo che la fase di media conciliazione non abbia sortito effetti positivi, quali saranno le forme ed il rito adottabili per l'impugnazione della delibera ?

Bene, fino alla riforma del 2012, la questione era stata tra le più complesse e aspramente dibattute in Dottrina.

Ciò perché, la lettera legis dell'art. 1137 c.c. conteneva, per ben tre volte, il termine "ricorso" (... il condomino che voglia impugnare la delibera deve proporre ricorso all'autorità giudiziaria ...).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Si discuteva, dunque, se l'atto introduttivo del giudizio di impugnazione delle delibere assembleari condominiali, dovesse assumere la forma del ricorso, dell'atto di citazione ovvero se l'Ordinamento processuale predicasse la sostanziale ambivalenza di entrambe le forme.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Non intendo, invero, fare una lectio processuale e non è neppure il caso di approfondire le sottili distinzioni insite alla scelta dell'uno schema processuale ovvero dell'altro.

Si segnala, solo, che mediante l'atto di citazione il contatto processuale tra le parti avvenga immediatamente e, solo in un secondo momento, la res litigiosa verrà formalmente portata alla cognizione del Giudice competente, restando, fino a quel momento, le parti sostanzialmente padrone dell'anticipata definizione della lite, in un'ottica di stampo liberale della visione dei rapporti processuali.

L'utilizzo, al contrario, del ricorso, postula l'immediata investitura della questione alla A.G. e, solo in un secondo momento, la comunicazione della stessa alla controparte.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

In ogni caso, era invalsa la tesi della possibile ambivalenza delle forme processuali, con una chiara preferenza per lo schema dell'atto introduttivo di citazione, ma predicandosi anche la bontà dell'impugnazione di delibera, introdotta con un ricorso.

In tal caso, con l'unica condizione rappresentata dal rispetto del termine perentorio di trenta giorni, per il deposito dello stesso in cancelleria.

Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, sentenza n. 8491/2011.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Oggi, però, la questione ha perso di ogni rilievo, perché, con la riforma del 2012, il nostro Legislatore ha, del tutto, espunto, dal testo dell'articolo 1137 c.c., l'uso del termine "ricorso", dando, in tal senso, un indizio significativo favorevole all'adozione - quale schema introduttivo del giudizio di impugnazione - di quello rappresentato dall'atto di citazione.

Giungendosi, addirittura, in taluni precedenti di merito a ritenere inammissibile la domanda di impugnazione proposta a mezzo del ricorso.

Oggi, dunque, la domanda giudiziale di impugnazione di una delibera assembleare condominiale andrà, in ogni caso, proposta a mezzo notifica di atto di citazione, tranne i casi di operatività del Procedimento Semplificato di Cognizione (artt. 281 decies e ss c.p.c.).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Prima di passare ad analizzare gli altri aspetti processuali, mette conto evidenziare quale sia l'effettivo potere dell'Autorità Giudiziaria investita della relativa impugnazione.

Essa, infatti, avrà il solo compito di verificare la legittimità della delibera impugnata rispetto alle norme legali o regolamentari stabilite per la sua legittima adozione, ma non potrà, in alcun caso, scendere nel merito delle ragioni in virtù delle quali quella determinata delibera sia stata adottata.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Un esempio ci darà una mano.

Se l'assemblea del condominio Alfa, abbia nominato quale amministratore il signor Tizio e la relativa delibera sia stata impugnata da un condomino che ne lamenti l'irregolarità, il Tribunale adito potrà solo verificare la sussistenza della lamentata illegittimità, verificandone i quorum deliberativi o la sussistenza dei requisiti professionali imposti dalla legge, ma il suo vaglio potrà, in alcun modo, estendersi fino ad indagare le ragioni di merito che avevano indotto l'assemblea a scegliere Tizio, piuttosto che il dottor Carlo.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

È stato, in tal modo, affermato come:

- “Il sindacato dell’autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali, non può estendersi fino alla valutazione del merito del potere discrezionale che l’assemblea esercita, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della sola legittimità”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Si è, pure, detto come il termine perentorio fissato dall'articolo 1137, Il comma, del codice civile valga, esclusivamente, per l'impugnazione di annullamento, essendo quella di nullità un'azione imprescrittibile, esercitabile in ogni tempo, salvi, solo, i diritti quesiti dai terzi di buona fede.
- Orbene, come calcolare la decorrenza del termine de quo ?



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Se ad impugnare siano gli astenuti o dissenzienti, nulla quaestio; costoro erano personalmente presenti ai lavori assembleari, pertanto, il dies a quo sarà rappresentato dalla data di svolgimento dell'assemblea.
- Ma, quid juris, nell'ipotesi di soggetto assente ? Costui non ha partecipato ai lavori assembleari.
- In tal caso, l'amministratore ha l'obbligo di trasmettere, nel minor tempo possibile, il relativo verbale, contenente la delibera.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

In tal caso, il termine di 30 giorni si considererà decorrente dalla data in cui la trasmissione sia legalmente conoscibile dal suo destinatario, secondo principi, in tutto e per tutto, non dissimili da quanto stabilito in relazione all'invio dell'avviso di convocazione assembleare.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

È stato, in tal modo, affermato come:

“Costituisce principio consolidato che la lettera raccomandata costituisca prova certa dell’avvenuta spedizione, attestata dall’ufficio postale attraverso la ricevuta ... fondata su univoche e concludenti circostanze nascenti dalla regolarità del servizio postale, di arrivo dell’atto al suo destinatario e di conoscenza dello stesso ex articolo 1335 del codice civile ... spetterà, dunque, a quest’ultimo l’onere concreto di dimostrare di essersi trovato incolpevolmente nell’oggettiva impossibilità di acquisire la conoscenza dell’atto”.

- Corte di Cassazione, II Sez. Civile, sentenza n. 23920/2013.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Domandiamoci, adesso, quale sia il Giudice competente a conoscere della domanda di impugnazione della delibera assembleare.

- Innanzitutto, territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 23 c.p.c., sarà l'Autorità nel circondario della quale è ubicato l'edificio.
- Più complesso, viceversa, il discorso relativo all'individuazione dell'Autorità competente per valore.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Com'è noto, infatti, ai sensi dell'articolo 7, I comma, c.p.c.:

- “Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore ad euro 10.000,00 quando dalla legge non siano attribuite alla competenza di altro giudice”.
- Qualora, tale limite sia superato, competente sarà il Tribunale, oggi, di norma, in composizione monocratica.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Vi sono, però, delle ipotesi che destano particolari perplessità.

- Se intendo domandare l'emissione di un provvedimento monitorio, basterà semplicemente verificarne l'importo e saprò, con certezza, se depositarlo presso la cancelleria del Giudice di Pace o del Tribunale.
- Ma se intendo impugnare una deliberazione assembleare condominiale, contenente l'approvazione del rendiconto consuntivo o la ripartizione dei relativi contributi dei condomini, dovrò valutare, ai fini della competenza per valore, l'importo complessivo del rendiconto, ovvero solo la parte in contestazione, specificamente relativa al singolo condomino ?



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

- La questione è ampiamente dibattuta essendo, ancora, aperto un contrasto nella stessa Giurisprudenza di legittimità.
- La tesi maggioritaria propende per l'individuazione della competenza per valore, in relazione all'importo complessivo del preventivo o del consuntivo contenuti nella delibera assembleare impugnata.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- La tesi, ad oggi, minoritaria, quella cioè a mente della quale la competenza dovrebbe essere ricavata in relazione al valore della questione in contestazione tra le parti, pare, però, essere quella maggiormente preferibile, anche alla luce di quanto espressamente statuito dall'articolo 12, I comma, del codice di rito civile, secondo il quale:
- “Il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio, si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione”.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

In ogni caso, non si fa problema di competenza per valore, essendo sempre competente il Tribunale nei:

- procedimenti cautelari e d'urgenza (artt. 669 bis e ss. e 700 c.p.c.);
- procedimenti di volontaria giurisdizione (nomina e/o revoca dell'amministratore, richiesta d'intervento dell'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1105, IV comma, c.c.);
- procedimenti di esecuzione immobiliare inerenti l'edificio;
- procedimenti che abbiano ad oggetto controversie sulla proprietà, comune o esclusiva, di parti dell'edificio condominiale.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Restano, invece, di esclusiva competenza del Giudice di Pace, ai sensi dell'articolo 7, Il comma, n. 2 c.p.c., qualunque ne sia il valore:
- “Le cause relative alla misura ed alle modalità d’uso dei servizi di condominio di case”.
- Esempio concreto: l’assemblea del condominio Alfa delibera l’uso turnario dello spazio comune a parcheggio.
- Tale delibera viene impugnata da alcuni condomini che contestano la violazione del criterio del pari uso della cosa comune.
- Una tale contestazione andrà, ovviamente, indirizzata alla competenza funzionale del Giudice di Pace.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

In ordine, ancora, alla legittimazione ad agire per impugnativa della delibera assembleare, è da aggiungere come spetterà, ai soli condomini, l'impugnativa finalizzata all'annullamento, mentre, anche un eventuale terzo, estraneo alla compagine condominiale, in tesi leso dalla relativa delibera, potrà far valere le proprie ragioni, in ogni tempo, per la declaratoria di nullità della delibera stessa.

Si considera, pure, legittimato all'impugnazione della delibera, anche il condomino che sia subentrato al precedente, nel termine fissato dall'articolo 1137 c.c., anche nell'ipotesi in cui l'alienante avesse positivamente votato in sede assembleare.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Si ricordi, ancora, come il termine perentorio di trenta giorni, supra più volte citato, sia sospeso di diritto durante il periodo di cd. “sospensione feriale” dei termini, ai sensi della Legge n. 742 del 1969 (dal 1 al 31 agosto di ciascun anno).

**Ad eccezione per la fase di mediazione obbligatoria.**



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Il giudizio di impugnazione della delibera, inoltre, ha una natura esclusivamente “rescindente”, mai rescissoria.

Ciò significa che, ove il Giudice riconosca la sussistenza della causa d’invalidità della delibera impugnata, provvederà ad annullarla o a dichiararne la radicale nullità, ma egli non sarà mai legittimato a sostituire, con la sua pronuncia, quella dell’assemblea.

Pertanto, al fine di colmare la lacuna eventualmente determinatasi, l’assemblea del condominio dovrà, nuovamente, riunirsi e deliberare perseguendo gli interessi della collettività condominiale.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

È opportuno, infine, segnalare come la parte processuale del giudizio di impugnazione della delibera assembleare sia, pur sempre, l'ente condominiale nel suo complesso e non il soggetto che, in quel dato contesto temporale, ne assuma l'incarico di amministratore.

Da ciò consegue il logico corollario del fatto che non assuma, ai fini processuali, alcuna rilevanza l'eventuale mutamento della persona che rivesta l'incarico gestorio, nel corso del procedimento giudiziario.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Si è, già, anticipato come la mera proposizione dell'impugnativa della delibera assembleare, non determini la sospensione dell'efficacia esecutiva della stessa.

Occorrerà, in tal senso, una specifica domanda inibitoria, normalmente contestuale alla proposizione dell'impugnazione ma, talvolta, autonomamente proposta.

In tal caso, si badi, la domanda di sospensione cautelare dovrà essere introdotta necessariamente con ricorso, pure se il giudizio fu introdotto con atto di citazione.

La decisione in ordine all'eventuale adozione della misura di sospensione cautelare, poi, risponde agli ordinari criteri di contemporanea sussistenza del cd. "fumus boni juris" e del "periculum in mora".



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- Il primo, quale accertamento della sussistenza di fondatezza apparente delle ragioni poste a fondamento dell'impugnazione;
- il secondo, quale dimostrazione di un pericolo, grave ed irreparabile, determinato, in danno dell'impugnante, dall'eventuale esecuzione della delibera.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## L'amministratore di condominio e la *privacy*.

- L'amministratore di condominio, nell'esercizio delle sue funzioni, si trova a dover trattare una serie di dati imputabili ai condomini.
- Dopo l'approvazione della L. n. 675 del 1996 e successive modificazioni (c.d. legge sulla *privacy* ) sono stati posti una serie di interrogativi, in particolare: a) è lecito che l'amministratore chieda ai condomini copia dell'atto notarile dalle quali verificare l'effettivo diritto di partecipazione all'assemblea condominiale? b) può un amministratore di condominio comunicare al condomino richiedente l'elenco dei proprietari di singole unità immobiliari, nonché dei conduttori in relazione all'ordine del giorno dell'assemblea ed alla contestuale legittimazione a partecipare? c) è lecita la redazione e la comunicazione ai condomini dei prospetti contabili con le relative posizioni attive e passive?



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Questi sono gli interrogativi principali che sono stati posti al Garante per la protezione dei dati personali, il quale con parere del 18 maggio del 2006 ha risposto che *«La legge sulla privacy non pone ostacoli all'applicazione delle norme del codice civile riguardanti il condominio degli edifici, sottolineando comunque la necessità che vengano raccolti e utilizzati solo i dati personali necessari alla gestione amministrativa della proprietà. I condomini devono, infatti, essere considerati come contitolari di un medesimo trattamento e in quanto tali hanno il diritto di accedere e di ricevere le informazioni riguardanti l'amministrazione e il funzionamento del condominio »*.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## L'intervento del Garante

Alla luce delle innovazioni subite negli ultimi anni in materia di privacy all'interno del condominio e dei principi fissati con la riforma n. 220/2012, considerata la moltiplicazione delle questioni inerenti i rapporti tra il condominio e la tutela dei dati personali, si è reso necessario un intervento decisivo da parte del Garante al fine di chiarire i dubbi relativi alla normativa e consentire un più sereno svolgimento e funzionamento della gestione condominiale.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

A tale scopo, è stata predisposta la **guida "Il condominio e la privacy"** che prende in considerazione le ipotesi e i dubbi che più frequentemente emergono nella vita condominiale, dall'assemblea all'accesso agli archivi, dalle comunicazioni ai rapporti con l'amministratore, sino alle norme relative al c.d. "condominio digitale", tenendo conto delle novità introdotte dalla riforma e delle risposte a molti dei quesiti pervenuti al Garante in merito alla corretta applicazione delle nuove norme, fissando dei principi di massima con lo scopo di facilitare ed equilibrare il dialogo tra gli abitanti del condominio.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Il vademecum

Il manuale del Garante della privacy affronta i temi più caldi in materia di trattamento dei dati personali, prevedendo una sorta di vademecum contenente vere e proprie "**regole di comportamento**" per la corretta applicazione della normativa in condominio.

Il testo fornisce, infatti, chiare indicazioni sulle azioni da predisporre in situazioni critiche, al fine di contemperare le opposte esigenze di tutela della privacy dei condomini con quelle della corretta gestione dell'attività condominiale ed è suddiviso in **otto parti**:

l'amministratore; l'assemblea; la bacheca condominiale; la gestione trasparente del condominio; la videosorveglianza; il condominio digitale; il diritto di accesso ai propri dati e altri diritti; ulteriori chiarimenti.

Di seguito le principali regole fissate nel vademecum:



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **L'amministratore:**

in genere nominato "responsabile del trattamento dei dati personali" col fine di contemperare le esigenze di riservatezza con quelle della trasparenza, può trattare i dati personali dei condomini nei limiti delle finalità di gestione ed amministrazione (dati anagrafici, indirizzi, numeri telefonici e indirizzi di posta elettronica, se già indicati in elenchi pubblici o forniti direttamente dal condomino, fermo restando che il loro utilizzo deve essere basato sulle regole del buon senso; i dati sensibili, sanitari o giudiziari, indispensabili per l'amministrazione del condominio).

Ove i dati riguardino terze persone, queste devono essere informate sulle finalità e le modalità del trattamento stesso. Infine, l'amministratore ha l'obbligo di: conservazione della documentazione (cartacea o telematica) inerente i condomini; predisposizione delle misure di sicurezza per proteggere i dati sensibili; comunicazione ai condomini dei propri dati anagrafici e professionali che vanno portati a conoscenza della collettività condominiale.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **L'assemblea:**

nel vademecum è stabilito che, laddove all'assemblea partecipino terzi (tecnici e consulenti chiamati per fornire consulenza su apposite questioni), costoro possono rimanere il tempo utile per trattare quel determinato punto, per cui è richiesto l'inserimento della loro presenza nell'ordine del giorno.

L'assemblea, inoltre, **può essere registrata con il consenso informato di tutti i partecipanti e le registrazioni vanno custodite.**



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **La bacheca condominiale:** il vademecum fissa i limiti alle affissioni nella bacheca, nella quale, secondo il Garante, non possono essere affisse comunicazioni inerenti i dati personali dei singoli condomini; né i verbali di assemblea per i condomini assenti, né le comunicazioni riguardanti la morosità di uno o più condomini.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **La gestione trasparente del condominio:**

in tema di trasparenza, la guida prevede, da una parte, il dovere dell'amministratore di comunicare i dati dei condomini morosi, ai creditori che ne facciano richiesta; di aprire un conto corrente (postale o bancario) intestato al condominio dove transiteranno le somme percepite a qualsiasi titolo per conto dello stesso; dall'altra, il diritto di ogni condomino di conoscere le informazioni e i dati raccolti che lo riguardano oltre alle spese e agli inadempimenti degli altri condomini, ovviamente riguardanti l'ambito condominiale, nonché di prendere visione ed estrarre copia del rendiconto periodico redatto dall'amministratore.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **La videosorveglianza:**

in merito all'installazione delle videocamere di sorveglianza per il controllo delle aree comuni, il manuale riporta gli obblighi della normativa sulla privacy (appositi cartelli di segnalazione; conservazione delle registrazioni per un periodo di tempo limitato; ripresa delle sole aree comuni; ecc.) disponendo che l'installazione degli apparecchi debba essere deliberata dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio.

Alle videocamere sono equiparati i videocitofoni che, ove riguardanti le aree comuni, seguono, per analogia, le stesse regole.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **Il condominio digitale:**

in merito all'obbligo dell'amministratore di attivare, su richiesta dell'assemblea che delibera con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti la metà del valore dell'edificio, un sito internet che consenta a tutti i condomini la possibilità di consultare ed estrarre copie in formato digitale dei documenti previsti nelle delibere assembleari, il vademecum stabilisce che le modalità di diffusione dei contenuti sul sito debbano rispondere ai requisiti di necessità e proporzionalità del trattamento, laddove riguardino i dati personali dei condomini.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **Diritto di accesso ai propri dati ed altri diritti:**

previa domanda all'amministratore, è sancito il diritto di ciascun condomino (o di chi vi abbia interesse) di accedere esclusivamente ai dati che lo riguardano.

Il condomino ha diritto, inoltre, all'aggiornamento, alla rettifica o all'integrazione dei dati a lui inerenti, oltre che di chiederne la trasformazione, il blocco o la cancellazione ove trattati contro la legge.

**È sempre richiesto, invece, il consenso dell'interessato per comunicare i suoi dati personali a terzi.**

Non rientrano, infine, tra le questioni assoggettate al Codice della privacy, le comunicazioni che rispondono a finalità personali, come quelle tra vicini di casa.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **Telecamere in condominio.**

La videosorveglianza all'interno degli edifici condominiali, in assenza di precise previsioni legislative, ha rappresentato per molto tempo uno degli argomenti maggiormente dibattuti in seno alla giurisprudenza.

In nome del diritto alla privacy, si è assistito, infatti, per anni ad arresti, oscillanti tra un completo divieto di installazione di apparecchiature in grado di osservare e riprendere le parti comuni dell'edificio, in quanto costituenti "lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza" (Trib. Milano n. 4164/1992), un divieto ristretto al singolo condomino quando non vi è alcuna proporzionalità tra la garanzia di sicurezza e la violazione della privacy (Trib. Nola 3.2.2009), sino all'ammissibilità, consentita all'assemblea condominiale, tramite l'adozione di una delibera a maggioranza (Cass. n. 71/2013; Trib. Roma n. 7106/2009), ed estesa anche al condomino uti singulo che abbia installato telecamere sulle aree comuni per ragioni di sicurezza, il quale "non commette il reato di cui all'art. 615 Bis c.p. anche laddove le riprese sono effettuate contro la volontà dei condomini" (Cass. n. 44156/2008).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

In questo quadro di incertezze interpretative sulla legittimità o meno dell'installazione e dell'uso delle telecamere all'interno del condominio, è intervenuto, con provvedimento dell'8 aprile 2010, il Garante della Privacy sollecitando un intervento normativo.

**Il vuoto normativo, infine, è stato colmato dalla riforma del condominio, l. n. 220/2012**, che, per la prima volta si è occupata degli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, attraverso il nuovo art. 1122 ter c.c.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Con tale disposizione, il legislatore ha disciplinato la liceità dell'installazione degli impianti da parte dell'assemblea del condominio, prevedendo anche che il quorum per la validità delle deliberazioni adottate dall'assemblea sia "la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136", ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la **metà del valore dell'edificio**.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Una volta deliberata l'installazione, con le maggioranze richieste ex lege, le modalità e l'acquisizione delle riprese degli spazi condominiali dovranno rispettare, ovviamente, le indicazioni dettate dal Codice della privacy e dal provvedimento generale del Garante in tema di videosorveglianza.

Tali indicazioni sono state predisposte e pubblicate dal Garante stesso nell'apposita guida "Il condominio e la privacy", tenendo ben distinte le ipotesi in cui sia il condominio nel suo complesso a decidere di dotarsi di un sistema di videosorveglianza per le aree comuni, da quelle in cui le riprese vengono effettuate dai singoli condomini negli spazi esterni alla loro unità immobiliare:



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **Impianti condominiali**

Quando è l'assemblea condominiale a decidere di installare le telecamere per il controllo delle aree comuni, gli obblighi da rispettare sono i seguenti:

segnalazione della presenza dell'impianto di videosorveglianza con appositi cartelli; conservazione delle registrazioni per un periodo limitato di tempo, di regola non superiore alle 24/48 ore (salvo necessità di tempi ulteriori, previa richiesta al Garante); ripresa esclusiva delle aree comuni (accessi, garage, ecc.), evitando, possibilmente i luoghi circostanti e i particolari che non risultino rilevanti (strade, esercizi commerciali, altri edifici, ecc.); protezione dei dati raccolti con idonee e preventive misure di sicurezza che ne consentano l'accesso alle sole persone autorizzate (titolare, responsabile o incaricato del trattamento dei dati).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

- **Impianto del singolo condomino.**

Quando l'installazione dell'impianto video è effettuata da persone fisiche (al fine di sorvegliare la propria unità immobiliare, o comunque a fini esclusivamente personali), se le immagini non vengono né comunicate a terzi né diffuse, la questione non rientra tra le norme dettate dal Codice della privacy. Tuttavia, il Garante si è occupato di indicare una serie di regole da rispettare, affinché le installazioni "private" vengano effettuate nel rispetto delle disposizioni in tema di responsabilità civile e sicurezza dei dati onde evitare di incorrere in illeciti.

Quanto al valore probatorio, le riprese video effettuate in ambito condominiale, sia dal singolo condomino che dal condominio nel suo complesso, sono da considerarsi mezzi di prova legittimi (Cass. n. 28554/2013).

Per la giurisprudenza più recente, infatti, le videoregistrazioni costituiscono "una prova documentale, la cui acquisizione è consentita ai sensi dell'art. 234 c.p.p. o Riproduzioni meccaniche ex art. 2712 c.c., essendo inoltre irrilevante che siano state rispettate o meno le istruzioni del Garante per la protezione dei dati personali, poiché la relativa disciplina non costituisce sbarramento all'esercizio dell'azione penale" (cfr., ex multis, Cass. n. 6813/2013; n. 28554/2013).



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Così, il singolo condomino: non sarà obbligato a segnalare la presenza del sistema di videosorveglianza con apposito cartello, ma sarà tenuto a installare le telecamere **in modo tale da riprendere esclusivamente il proprio spazio privato**: l'angolo di ripresa dovrà, quindi, essere limitato alla porta di casa e non a tutto il pianerottolo o alla strada, oppure al proprio posto auto e non a tutto il garage, ecc.

Alle medesime disposizioni vigenti per i sistemi di videosorveglianza, soggiacciono i videocitofoni e qualsiasi altra apparecchiatura che rilevi immagini o suoni, anche tramite registrazione.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Nel caso di mancato rispetto di queste prescrizioni, in aperta violazione del Codice della Privacy, sia il singolo che il condominio nel suo complesso, potranno incorrere nell'applicazione delle sanzioni civili e penali collegate alla lesione della sfera privata degli interessati (art. 161 e ss. Codice privacy), oltre ovviamente all'eventuale risarcimento danni ai singoli soggetti danneggiati.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Vi ringrazio per l'attenzione, scusandomi per la noia arrecata.

Giancarlo Sciortino

Avvocato Cassazionista

Professore di Diritto Tributario e del Lavoro Università Columbus di Roma

Professore a contratto di Procedura Civile SSLL Università di Palermo

Riceve a Roma / Milano / Palermo / Verona

Tel. 091.8162321 – Mob. 349.5923471

Mail: [sciortinoavv@gmail.com](mailto:sciortinoavv@gmail.com) – [giancarlosciortino@unipa.it](mailto:giancarlosciortino@unipa.it)

Web: [www.studiosbb.com](http://www.studiosbb.com)

---