Corte di Appello di Milano decreto n.3842 del 19 luglio 2016

Sul reclamo proposto da FAavverso l'ordinanza n.1652/2016 del Tribunale di Milano, depositata in data 1/6/2016, nella procedura RGN 3041/2016 V.G., instauratasi su ricorso di F Immobiliare s.r.l.;

- Letti gli atti allo stato offerti dal fascicolo di causa;

- Rilevata, in primo luogo, l'infondatezza dell'eccezione diimprocedibilità sollevata dalla F per omesso esperimento daparte di F Immobiliare s.r.l. della procedura di mediazione, eciò, da un canto, poiché la normativa relativa (art. 5 comma 1 D.Lgs. n. 28/2010) prevede che tale improcedibilità non possa essere eccepita o rilevata oltre la prima udienza del giudizio di primo grado, e, dall'altro, poichéla pretesa anomalia procedurale in questione non è stata eccepita o rilevata entro detto termine;

- Dato atto, poi, che se è vero che l'art. 1129, 13° comma, n. 8 c.c. contempla quale grave irregolarità perpetrata dall'amministratore rispetto agli obblighi connessi con il suo mandato l'omissione, anche in caso di rinnovo della nomina, della comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali, è anche vero che tale disposizione va valutata alla luce della ratio che la informa;

- Ritenuto che tale ratio risieda nell'esigenza di garantire ai condomìni una adeguata informazione dei dati suindicati, onde agevolare il contatto con l'organo amministrativo;

- Ritenuto anche che la lettura dell'art. 1130 c.c. - norma evidentemente finalizzata a scongiurare, mediante la previsione di obblighi a carico dell'amministratore, mandatario dei condomini, l'ingenerarsi, nel rapporto con gli stessi, di pregiudizi nella loro posizione - debba essere improntata ad un criterio che tenga conto della dannosità, pur solo potenziale, della sua violazione nei confronti di chi chiede l'emissione del succitato provvedimento di revoca;

- Osservato che una tale analisi risulta suffragata dal tenore dell'art. 1130 c.c., laddove lo stesso afferma che la revoca dell'amministratore, nei casi in esso contemplati, "può" essere disposta dall'autorità giudiziaria, e non "viene" disposta dalla stessa;

- Considerato che FAcome risulta pacificamente dagliatti in quanto incontestato da F Immobiliare s.r.l., riveste ilruolo di amministratore del Condominio di Milano, Via X da diversi anni;

- Rilevato che i dati della medesima sono, alla stregua degli elementi offerti dagli atti - e nello specifico ancora una volta alla luce dell'assenza di contestazione da parte dell'originaria ricorrente delleaffermazioni operate sul punto dalla suddetta amministratrice -, da essa ricorrente conosciuti da svariati anni, ragion per cui non è possibile affermare che il fatto che in occasione del rinnovo della nomina della Fad amministratrice della detta Comunione verificatosi inoccasione dell'assemblea del 22/2/2016 la stessa non abbia formalmente comunicato i propri dati identificativi abbia comportato, per la detta impresa collettiva - in una situazione nella quale risulta, sempre poiché da essa incontestato, che nome e cognome della professionista di cui sopra, indirizzo e-mail, e sede del suo studio erano desumibili da ogni comunicazione (convocazione di assemblee, lettere) inviate ai

comunisti, nonché dalla targa apposta all'entrata dell'edificio -, un qualche pregiudizio, anche solo potenziale ;

- Rilevato, altresì, quanto all'altra doglianza elevata da F Immobiliare s.r.l., attinente alla mancata tenuta del registro di anagrafe condominiale, che se è vero che l'art. 1129, 2° comma c.c. prevede il diritto di ogni interessato di prenderne visione, è anche vero, da una parte, che la stessa limitazione della previsione di tale diritto a soggetti "interessati" va a circoscriverlo all'oggetto in ordine al quale tale interesse sussista, dovendosi quindi escludere un incondizionato ed illimitato diritto dei comunisti a prendere visione del documento in questione, e, dall'altra, che è indubbio che l'amministratore di un condominio debba individuare il giusto punto di equilibrio tra esigenze di tutela della privacy dei comunisti, al rispetto della cui normativa è in ogni caso tenuto, ed esigenze di informazione degli altri comunisti in ordine a questioni di carattere condominiale ;

- Considerato, a detto riguardo, con riferimento alla affermazione ora effettuata circa l'esistenza in capo all'amministratore di un obbligo di rispetto della normativa sulla riservatezza (D.Lgs. n. 196/2003, Codice della Privacy), per un verso che la stessa risulta suffragata dai Giudici della nomofilachìa (cfr. Cass. n. 186 del 3/12/2010, nella quale si legge che "Il trattamento dei dati personali, per essere lecito, deve tuttavia avvenire nell'osservanza dei principii di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti

- art. 11 del codice -)", e per altro verso che è conseguentemente legittima l'adozione da parte di ogni amministratore di condominio, in relazione al profilo ora trattato, di un approccio di prudenza, onde scongiurare possibili responsabilità derivanti dalla violazione dei principii ora menzionati;

- Osservato, inoltre, che nessuna norma prevede la predisposizione, cuiha fatto riferimento FImmobiliare s.r.l., di un registroanagrafico completo di tutti i dati previsti dalla normativa condominiale e di altro registro, invece privo di taluni di detti dati, esibibile ai comunisti nella sua integralità, ragion per cui il soddisfacimento delle esigenze di tutela della privacy testé menzionate va ottenuto in presenza di un solo registro anagrafico della comunione;

- Ritenuto, poi, che la consegna, pacificamente intervenuta, da partedella FaF Immobiliare s.r.l., a fronte della richiesta dallastessa avanzata (stando agli atti riguardante i nominativi dei condomini di cui ora si dirà, e non i dati catastali delle loro unità abitative) di un documento contenente tali nominativi dei soggetti proprietari degli immobili soprastanti il suo, sebbene non completo di dati tutti certi - e non certi desumibilmente poiché non fatti pervenire dai condomini che a ciò erano tenuti, poiché diversamente la predetta, così come ha comunicato quelli certi in suo possesso, avrebbe assai arguibilmente comunicato anche gli altri -, abbia costituito adempimento ancora una volta sufficiente a soddisfare le esigenze conoscitive manifestate dallarichiedente, e specularmente atto a scongiurare il determinarsi di danni, pur solo potenziali, in pregiudizio della medesima;

- Osservato anche che dalla sola circostanza della mancata consegna, oin ogni caso della asserita mancata esibizione, da parte della F all'incaricato di F Immobiliare s.r.l., del registro di anagrafe delCondominio succitato - da ricondursi, alla stregua di quanto da essa sostenuto senza che sul punto la controparte abbia eccepito alcunché, alla succitate esigenze di tutela della privacy degli altri comunisti cui la richiesta atteneva - non possa evidentemente farsi discendere, in assenza di

altra compiuta prova sul punto da parte dell'originaria ricorrente, la conclusione della mancata tenuta di tale documento da parte della suddetta amministratrice;

- Considerato, pure, che nessuna norma impedisce che il registro in questione, nel caso in cui l'amministratore eserciti anche l'attività di avvocato, venga tenuto nello studio in cui detta professione viene svolta, ragion per cui, dovendosi presumere, in assenza di indici suggestivi del contrario, che tale fosse il luogo di conservazione del registro in parola, solo ove fosse emersa una diversità, non comunicata ai condomini, di detto suo luogo di custodia, si sarebbe potuto ipotizzare l'ingenerarsi di una concreta lesione del dirittoall'informazione in capo aFImmobiliare s.r.l.;

- Rilevato, indi, quanto alla doglianza inerente al mancato inizio dei lavori menzionati nella memoria di costituzione di F Immobiliare s.r.l. nel presente grado, che la stessa - prescindendo dal fatto che tale doglianza non risultava annoverarsi, stando al tenore dell'atto instaurativo del grado precedente, tra le causae petendi poste a base del provvedimento richiesto - deve reputarsi infondata, in quanto, da un canto, la delibera di realizzazione degli interventi in argomentoprevedeva un inizio degli stessi "entro la prima decade dì gennaio 2016", ma "con la collaborazione da parte della proprietà Fedisponibilità dell'impresa appaltatrice", e, dall'altro, non vi è prova in atti, per un verso, che la detta collaborazione e tale disponibilità si siano concretamente manifestate, e, per altro verso, e conseguentemente, che il mancato inizio dei succitati interventi sia ascrivibile ad una negligenza della F;

- Ritenuto, in definitiva, che non sussistano le condizioni per la revoca dell'amministratrice FA;

- Dato atto che il quadro complessivamente offerto dal fascicolo dicausa, quale sopra delineato, con la sussistenza, in particolare ed in ogni caso, di componenti, seppur solo formali, di natura parzialmente omissiva nel comportamento della F giustifichi - pur nellasoccombenza, per ragioni sostanziali e prevalenti, della detta F Immobiliare s.r.l. - una compensazione parziale tra le parti, nella misura del 50%, delle spese di entrambi i gradi di giudizio;

- Dato infine e conseguentemente atto che FImmobiliare s.r.l.,come visto soccombente, deve essere condannata alla rifusione in favore della Fdella succitata quota di dette spese, quota che siliquida, quanto al primo grado, in Euro 1.100,00, oltre oneri ed accessori di legge, e, quanto al presente grado, in Euro 1.200,00, oltre oneri ed accessori di legge;

P. Q. M.

la Corte di Appello di Milano, sul reclamo ex art. 739 c.p.c. presentato da FA contro FImmobiliare s.r.l. avversol'ordinanza n. 3041/2016 del Tribunale di Milano, depositata in data 1/6/2016, così, in sua riforma, provvede:

1) respinge la richiesta di revoca dell'amministratoreFA;

2) condanna F Immobiliare s.r.l. alla rifusione in favore di FA del 50% delle spese di entrambi i gradi di giudizio, che si liquida, quanto al primo, in Euro 1.100,00, oltre oneri ed accessori di legge, e, quanto al secondo, in Euro 1.200,00. Oltre oneri ed accessori di legge;

3) Così deciso in Milano, in camera di consiglio, in data 12/7/2016.

Il Cons. Est.

Il Presidente

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com